

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Permasalahan

Pasar tradisional memegang peran penting dalam menggerakkan ekonomi rakyat, selain itu juga menjadi salah satu penyedia lapangan pekerjaan bagi masyarakat, tercatat pasar tradisional di Indonesia terdapat sebanyak 13.450 unit yang mampu mengakomodasi 12.625.000 pedagang (Malono, 2011).

Pasar merupakan suatu tempat dilakukannya interaksi antara penjual dan pembeli, baik terkait barang maupun jasa, ataupun gabungan dari keduanya. Sama halnya dengan pasar Jodipan yang merupakan salah satu pasar loak ternama di kota Malang. Pasar loak Jodipan juga menjadi salah satu landmark dari kawasan Jodipan ini sendiri.

Pasar loak Jodipan merupakan pasar yang menjual beragam barang bekas, mulai dari produk elektronik seperti mesin cuci, televisi, radio, perlengkapan olahraga, hingga tempat reparasi barang - barang rusak dengan sistem penjualan bersifat grosir maupun eceran. Di pasar loak Jodipan terdapat 36 kios pedagang yang tidak terakomodasi dan dibangun di pinggir jalan Ir. H. Juanda, Malang. Permasalahan yang terjadi di pasar loak Jodipan antara lain :

1. Kurang terakomodasinya kios pedagang sehingga mendirikan di pinggir jalan.
2. Tidak adanya sarana MCK yang memadai.
3. Kurang tersedianya area pejalan kaki untuk berbelanja dengan nyaman.
4. Tidak tersedianya lahan parkir bagi pengunjung sehingga memarkir kendaraan di pinggir jalan.
5. Kurang terakomodasinya PKL yang berjualan.

Seperti yang kita ketahui bahwa orang - orang lebih suka berbelanja di PKL karena mudah diakses, dekat dengan jalan, murah, dan dapat dijumpai dimana - mana. Namun, hal ini seperti pedang bermata dua karena di satu sisi

menguntungkan masyarakat dengan skill dan modal rendah dengan terserapnya tenaga kerja, namun di sisi lain merugikan sektor perdagangan formal yang memiliki kios secara sah dan membayar pajak tiap tahun karena para pembeli lebih memilih PKL.



*Gambar 1-1 Suasana Pasar Loak Jodipan Ketika Siang dan Malam Hari.*

Dari penjelasan di atas, maka dibutuhkan penataan pasar loak Jodipan yang mampu mengakomodasi kebutuhan jumlah kios pedagang, baik pedagang asli pasar loak Jodipan, maupun PKL, serta menyediakan akses bagi pejalan kaki yang nyaman dan aman serta agar pengunjung merasakan sensasi berbelanja di trotoar seperti saat berbelanja pada PKL.

## **1.2 Permasalahan Pasar Tradisional**

Pasar tradisional merupakan sektor perdagangan yang memiliki ciri khas tersendiri yaitu adanya pola interaksi antara penjual dan pembeli saat tawar menawar barang dagangan, tidak hanya sebagai tempat aktivitas penjual dan pembeli melainkan juga sebagai tempat berkumpulnya berbagai suku dan agama, dalam perkembangannya pasar tradisional juga sebagai media wisata belanja, edukasi, serta meningkatkan pendapatan pedagang mikro atau terhadap pihak penggerak ekonomi kerakyatan (Barsamian, dkk, 2008).

## **1.3 Poin Permasalahan Pasar Loak Jodipan, Malang**

### **A. Kurangnya Penataan**

Disini pedagang berada di kiri dan kanan jalan bercampur, sehingga menyusahakan pengunjung untuk mengetahui bagian mana yang menjual apa. Serta adanya PKL yang tidak tertata membuat kawasan ini semakin semrawut.

#### B. Kenyamanan Pengunjung

Kenyamanan pejalan kaki sangat minim ketika berkunjung ke pasar loak Jodipan, karena tidak tersedia trotoar maupun pedestrian yang memadai. Serta tidak adanya naungan untuk menghindarkan pengunjung dari hujan, walaupun untuk panas matahari dapat diredup oleh pepohonan yang ada.

#### C. Keamanan Pengunjung

Pengunjung yang datang apabila berjalan harus menggunakan badan jalan, yang tentu saja hal ini berbahaya bagi keselamatan pejalan kaki apabila kendaraan ramai sedang lalu-lalang. Disamping itu, pohon - pohon yang ada di kawasan ini sudah tua dan berbahaya apabila tumbang dan mengenai pengunjung karena tidak terdapat naungan untuk melindunginya.

#### D. Bersaing dengan Pasar Modern

Selain harus bersaing dengan sesama pasar tradisional lain, pasar loak Jodipan juga harus bersaing dengan banyaknya ruko yang dibangun serta mall - mall yang kian memadati kota Malang.

Pertumbuhan pasar modern yang lebih tinggi daripada pasar tradisional tentu saja menjadi ancaman tersendiri bagi keberlangsungan aktivitas pasar. Maka perlu daya tarik tersendiri pada rancangan pasar loak Jodipan, seperti menghadirkan Viewing Tower yang mengarah ke kampung Jodipan sebagai salah satu contohnya.



*Gambar 1-2 Kondisi Lapak Pedagang yang Berdekatan dengan Jalan, dan Parkir Liar.*

#### **1.4 Permasalahan Perdagangan Sektor Informal**

Sektor usaha / perdagangan informal umumnya dilakukan oleh masyarakat dengan modal kecil dan tidak memiliki tempat untuk mendirikan lapaknya, sehingga umumnya para pelaku pedagang informal memilih tempat yang mudah di akses oleh banyak orang, maka dari itu mereka berjualan di fasilitas - fasilitas umum yang tersedia seperti trotoar dan area publik seperti taman.

Salah satu kasus yang sedang hangat dibicarakan adalah permasalahan PKL di Tanah Abang, Jakarta. Pada era gubernur Basuki Tjahaya Purnama (Ahok), telah disediakan bangunan pasar blok G untuk para PKL tanah abang, namun sepi pengunjung. Dan pada era gubernur Anies Baswedan, PKL yang berjualan di area trotoar Jalan Jatibaru diberikan fasilitas berupa tenda dan penutupan ruas jalan mulai dari pukul 08.00 hingga 18.00 WIB (CNN Indonesia).

Hal ini menuai kritik keras dari para pedagang yang memiliki lapak di Blok G, karena dengan memfasilitasi para PKL di jalan Jatibaru maka pendapatan pedagang Blok G menurun karena para pembeli lebih memilih untuk berbelanja di tenda - tenda yang disediakan karena mudah diakses.

Permasalahan PKL seperti di Blok G dan Jl. Jatibaru tidak hanya terjadi di Jakarta, melainkan di seluruh kota di Indonesia. Beberapa poin permasalahan mengenai PKL adalah :

1. Tidak tersedianya lahan berdagang, sehingga lebih memilih trotoar atau pinggir jalan.

2. Sirkulasi, dengan mendirikan lapak / tenda di trotoar yang dikhususkan untuk pejalan kaki maka sirkulasi pejalan kaki akan terganggu.



Gambar 1-3 Kemacetan dan Kios Liar di kawasan Tanah Abang.

Sumber : Google Images

3. Keamanan, umumnya para pedagang yang mendirikan lapak 'menumpang' listrik pada tiang listrik ataupun bangunan lainnya, dan dilakukan sendiri tanpa teknisi terlatih. Hal ini berbahaya karena dapat menyebabkan konsleting listrik yang berujung pada kebakaran.



Gambar 1-4 Kebakaran di salah Satu Toko Akibat Konsleting Listrik.

Sumber : Republika.co.id

### 1.5 Kesimpulan Masalah

Dari beberapa permasalahan pasar tradisional di atas dapat disimpulkan ke dalam beberapa poin berikut :

1. Pola tata massa / ruang yang tidak beraturan, baik dari segi pengelompokan massa maupun pemisahan jenis barang dagang. Apabila pada suatu kawasan pasar telah penuh, maka tidak dapat dihindarkan apabila ada pedagang yang ingin menambah luas lapak atau bahkan menambah bangunan lapak secara ilegal yang menimbulkan kesemrawutan dalam pasar itu sendiri.

2. Penghawaan, pasar tradisional yang tertutup memiliki penghawaan yang minim, sehingga muncul bau yang tidak sedap dan mengganggu pengunjung.

3. Sirkulasi, pengunjung harus berdesakan apabila pasar sedang ramai dan menimbulkan ketidaknyamanan akibat jalur sirkulasi yang tidak sesuai standar yang ada ataupun akibat barang dagangan yang memakan area sirkulasi.

4. Aksesibilitas, para pengunjung atau pembeli yang datang ke pasar umumnya lebih mengutamakan akses menuju pasar tersebut. Semakin mudah diakses maka semakin ramai dan diminati oleh banyak orang.

5. Kurang terwadahnya kebutuhan lapak/kios, apabila kebutuhan ruang tidak terpenuhi maka pedagang akan membuat lapak secara ilegal di sekitaran pasar, utamanya di trotoar atau tempat yang banyak dilewati orang, hal ini merugikan pedagang pasar yang secara legal karena pengunjung lebih memilih pedagang di luar yang lebih mudah di akses.

6. Keamanan, banyak sekali kasus - kasus pencopetan terjadi akibat hiruk - pikuk pasar ditambah sirkulasi yang sempit, serta kasus kebakaran yang marak terjadi dan menghancurkan bangunan dengan cepat akibat bangunan berdempetan dan menggunakan material yang mudah terbakar.

7. Tampilan, masih banyak pasar tradisional di Indonesia yang memiliki tampilan luar (fasad) maupun dalam (interior) yang kusam sehingga mengurangi minat para pembeli untuk datang.

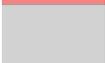
Tidak terkecuali pasar loak Jodipan juga dikategorikan sebagai pasar tradisional karena transaksi yang berlangsung masih menggunakan metoda tawar - menawar antara penjual dan pembeli agar mencapai kesepakatan harga.

Jodipan sendiri merupakan salah satu kelurahan di kota Malang yang mulai gencar membangun sektor kampung wisata, dan pasar loak Jodipan berada berdampingan dengan dua kampung wisata, yaitu kampung Biru dan kampung wisata Warna - Warni Tridi.



Gambar 1-5 Hubungan antara Pasar Jodipan Eksisting dengan Landmark Kawasan.

Sumber : Google Maps (modifikasi penulis)

	Kampung Biru		Stasiun Kota Malang
	Kampung Tridi		Pasar Jodipan (eksisting)

### 1.6 Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah desain pasar loak yang mampu mengintegrasikan antara perdagangan formal dan informal dalam satu kawasan terpadu?
2. Bagaimanakah desain pasar loak tradisional Jodipan yang mampu mengakomodasi fungsi pasar sebagai sirkulasi antara 2 titik (Stasiun Kota Malang dengan 2 Kampung Wisata)?

## **1.7 Tujuan**

1. Merancang pasar loak Jodipan dengan konsep integrasi antara pedagang formal dan informal pada satu kawasan.
2. Menciptakan desain pasar loak tradisional Jodipan yang mengakomodasi aspek perdagangan informal ala kaki lima di Indonesia.

## **1.8 Metode Perancangan**

### **1.8.1 Pasar Tradisional Bercitra Modern**

Menurut I Nyoman Gde Suardana, terdapat 10 parameter utama untuk merancang pasar tradisional agar tetap mampu bersaing di era yang serba modern ini, hal - hal tersebut adalah :

1. Ruang kegiatan jual beli berdasarkan kelompok pedagang
2. Mewujudkan sirkulasi yang efektif
3. Terlindung dari pengaruh cuaca, hujan, panas mentari, bau
4. Menyediakan ruang emergency bagi publik
5. Manfaatkan pemasukan cahaya alami
6. Meposisikan sirkulasi udara secara optimal
7. Bentuk massa sederhana, dengan struktur rangka ruang bersifat fleksibel
8. Ruang parkir yang cukup & berpeluang untuk dikembangkan
9. Menyelesaikan secara teknis & arsitektural sanitasi lingkungan
10. Mewujudkan rancangan yang memberi rasa aman & nyaman.



Bagan 1-1 Penyederhanaan 10 Citra Modern pada Pasar Tradisional.

### 1.8.2 Menggabungkan Sektor Formal dan Informal

Berdasarkan sifat dan karakteristik berdagangnya, tentu jelas berbeda antara perdagangan sektor formal dan informal. Dengan penjabaran karakteristik sebagai berikut :

#### a. Perdagangan Formal

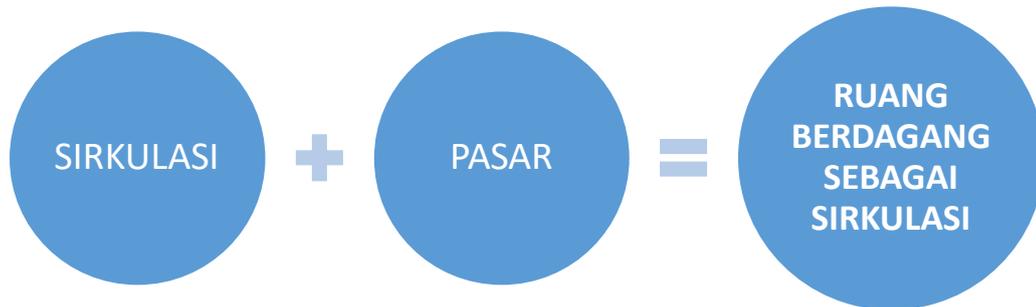
- Memiliki izin usaha resmi dari pemerintah
- Memiliki akta pendirian bangunan dari notaris
- Pembukuan dan Keuangan yang jelas
- Melaporkan pajak secara rutin

#### b. Perdagangan Informal

- Tidak memiliki izin usaha resmi
- Modal relative kecil
- Pelaku usaha berpindah – pindah (tidak tetap), sekalipun menetap bangunan yang ada tidak permanen
- Pembukuan dan keuangan tidak jelas atau bahkan tidak ada.

Dari penjelasan singkat mengenai karakteristik kedua jenis sector tersebut jelas berbeda dan saling bertolak – belakang. Sektor informal (PKL) cenderung dipandang negative karena merugikan pihak dagang formal, namun dari segi

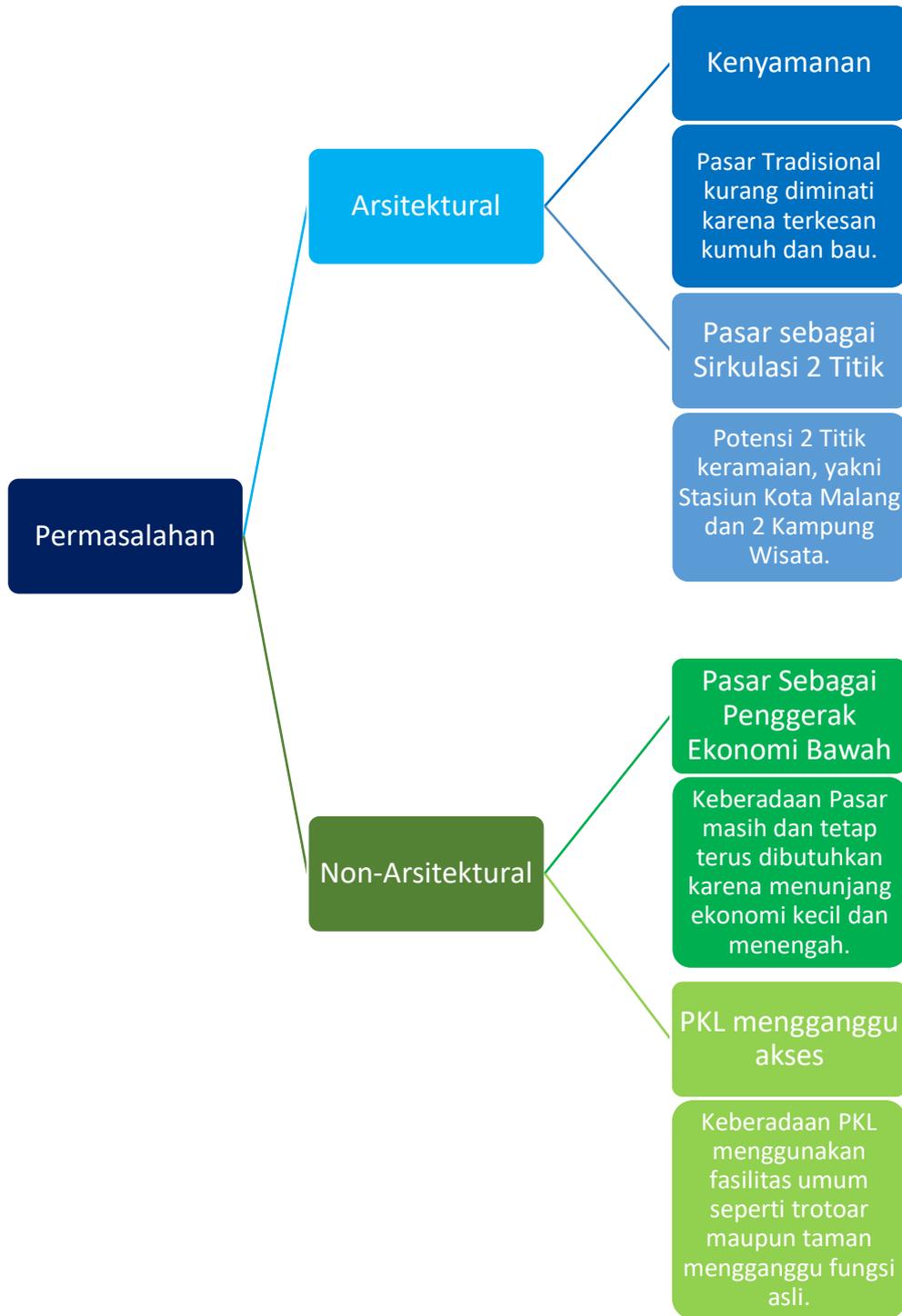
penyerapan tenaga kerja lebih banyak, karena para pelaku usaha rata – rata tidak membutuhkan tingkat pendidikan tinggi dan modal yang besar.



Grafik diatas menunjukkan bagaimana sirkulasi antara 2 titik, yakni stasiun kota Malang dan kampung wisata menjadi generator keramaian, dipadukan dengan fungsi pasar sebagai tempat berdagang. Sehingga sifat negatif dari PKL yang umumnya menjadikan ruang sirkulasi sebagai tempat berdagang dibalik menjadi ruang berdagang sebagai ruang sirkulasi.

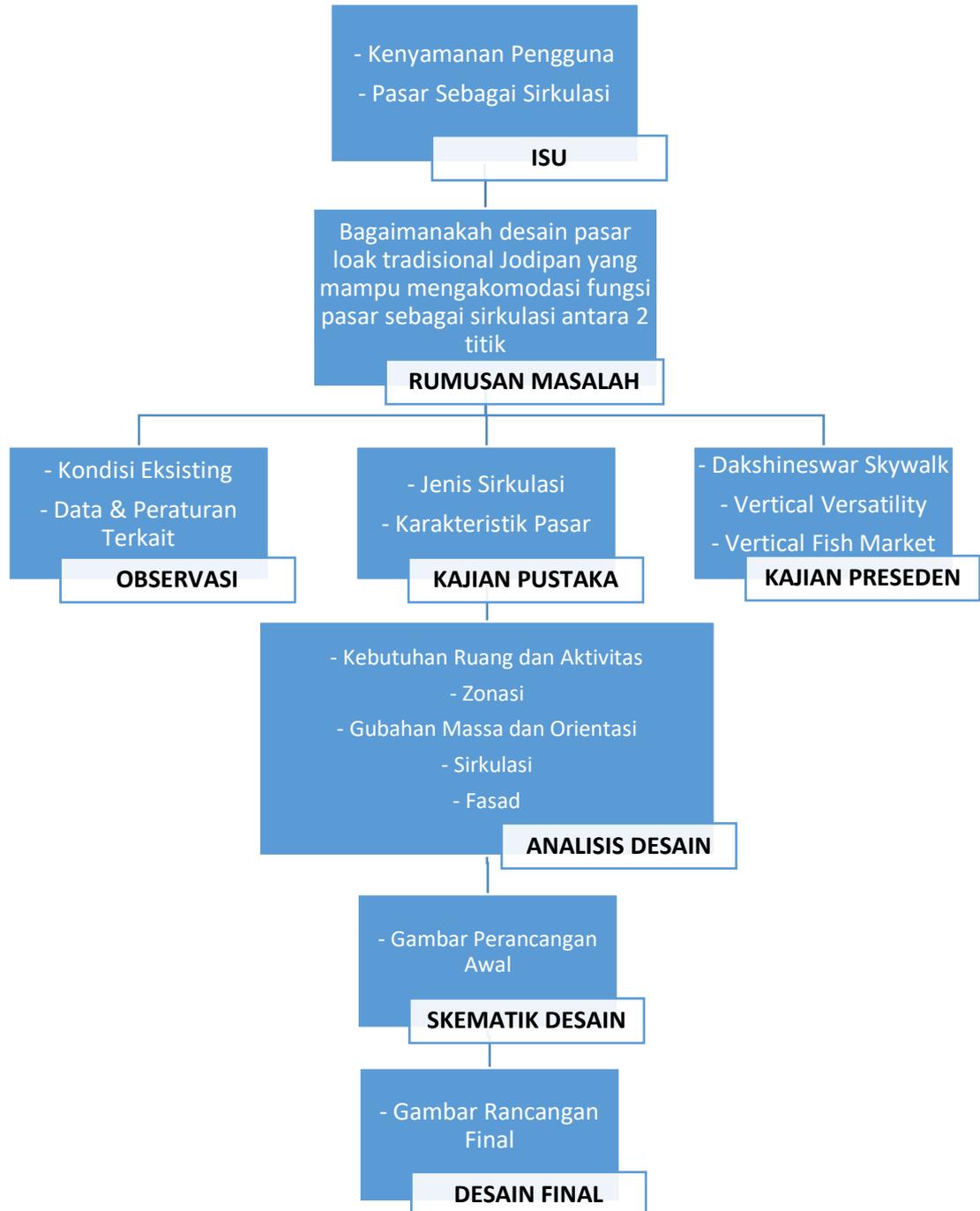
## 1.9 Peta Pemecahan Permasalahan

### 1.9.1 Peta Permasalahan



Bagan 1-2 Peta Permasalahan Pasar Tradisional.

### 1.9.2 Kerangka Berfikir Perancangan



Bagan 1-3 Kerangka Berfikir Perancangan Pasar Tradisional.

## 1.1 Keaslian dan Kebaruan Penulisan

1. Revitalisasi Pasar Sentul Optimalisasi Kebutuhan Ruang Pasar dan Integrasi Wisata Seni Serta Kuliner di Kawasan Pakualaman Yogyakarta

Dhira Ayu Laksmi, 2016

Penekanan : Fungsi gabungan antara pasar dengan wisata seni dan kuliner tradisional.

Persamaan : Merancang pasar berdasarkan aktivitas pengguna

Perbedaan : Konsep pasar yang saya rancang mengutamakan sirkulasi dan akses pengunjung yang lewat, bukan hanya pengunjung yang datang untuk berbelanja

2. Shopping Mall di Semarang

Dedy Rudianto, 1994

Penekanan : Pola organisasi ruang antara pedagang informal (PKL) dengan pemilik kios – kios kontemporer.

Persamaan : Mengambil unsur positif dari PKL sebagai generator keramaian.

Perbedaan : Sasaran pengguna, pada perancangan saya sasaran pengguna tidak hanya orang yang datang ke pasar, namun juga wisatawan dari stasiun kota Malang maupun kampung wisata.