

**BAB II**  
**PASAR DAN KEMUNGKINAN**  
**PERKEMBANGANNYA**

---

---

**A. PENGERTIAN DAN BATASAN**

---

Pasar adalah merupakan bentuk lembaga sarana pertukaran barang antara pedagang (penghasil, pemroses, penyalur) dan pembeli satu lingkungan kehidupan manusia. Menurut Stainer "Pasar adalah tempat jalinan hubungan antara pedagang dan pembeli serta produsen yang turut serta dalam pertukaran itu (Stainer, 1969).

Sedang menurut Dinas Pekerjaan Umum (DPU) arti pasar dibagi menjadi dua, yaitu :

**1. Secara Fungsional**

- a. Dalam Artian ekonomi, pasar merupakan tempat transaksi jual beli antara pedagang dan pembeli.
- b. Dalam artian sosial, pasar merupakan suatu tempat kontak sosial masyarakat lingkungan.

## 2. Secara Formal

Dalam artian kelembagaan pasar dapat pandang sebagai suatu lembaga formal yang dikelola oleh Pemerintah Daerah yang secara resmi dipungut retribusinya oleh Dinas Pasar (Lembaga di bawah Penda).

Dari pengertian-pengertian tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa : Pasar adalah suatu lembaga formal yang dikelola oleh Pemerintah Daerah sebagai sarana perekonomian masyarakat dalam suatu wilayah atau lingkungan tertentu, dimana selain terjadi suatu transaksi jual beli antara perdagangan pembeli juga terjadi jalinan hubungan atau kontak sosial antara masyarakat lingkungan tersebut.

## **B. POLA PERPASARAN DI KODYA YOGYAKARTA**

---

Menurut peraturan Daerah Kota Madya Yogyakarta No.9 Tahun 1982, pasar dibedakan menjadi :

- a. Pasar umum yaitu pasar tempat diperjual belikan segala macam dangan dengan ketentuan jenis dagangannya.
  - 1). Golongan A : logam mulia, tekstil
  - 2). Golongan B : batik, konfeksi, kelontong, alat-alat teknik, alat-alat rumah tangga, daging, ikan dan yang disamakan.

3). Golongan C : hasil bumi, buah-buahan sayur-mayur, unggas, rempah-rempah, makanan jajan dan yang disamakan.

4). Golongan D : gerabah, anyam-anyaman, barang bekas, alat pertanian dan yang disamakan.

b. Pasar khusus yaitu pasar tempat diperjual-belikan satu jenis dagangan saja, misalnya, pasar burung, pasar sepeda, pasar ketela, sedangkan jenis dagangannya dalam pasar khusus diatur sebagai berikut :

1). Golongan A : kendaraan bermotor

2). Golongan B : taman/bunga hias, bahan bangunan, burung dan yang disamakan

3). Golongan C : hasil bumi merubah

Kota Yogyakarta yang memiliki 30 pasar yang terbagi menjadi 26 pasar umum dan pasar khusus. Sedangkan berdasarkan klasifikasinya pasar tersebut dibedakan menjadi 4 pasar kelas I, 7 pasar kelas II, 14 pasar kelas III, dan 7 pasar kelas IV.

Pembagian klasifikasi pasar berdasarkan pertimbangan lokasi, keramaian serta fasilitas yang dimiliki pasar yang bersangkutan.

Selanjutnya untuk mengkoordinil restribusinya, maka pasar dibagi dalam beberapa wilayah yang tiap-tiap wilayah dipimpin oleh suatu lurah pasar. Pembagian wilayah adalah sbb:

- a. Pasar Beringharjo, membawahi pasar pathuk.
- b. Wilayah pasar Reksonegaran membawahi pasar Reksonegaran Demangan, Terban, Gendeng dan Sanggrahan.
- c. Wilayah pasar Kranggan, membawahi pasar Kranggan, Pingit, Kedongwaru dan Sosrowijayan.
- d. Wilayah pasar Sentul, membawahi pasar Sentul, pasar lempuyangan, pasar Ledok Gondokusuman, pasar Sawa dan Pace.<sup>1</sup>
- e. Wilayah pasar Ngasem, membawahi pasar Ngasem, Prawiro taman, Pujokusuman, Ngadikusuman, Tamansari.
- f. Serangan, membawahi pasar Serangan, pasar Legi, Saren, Suryobraton.
- g. Wilayah pasar Kota Gede, membawahi pasar Kota Gede dan Gedongkuning.

### **C. ARTI DAN BATASAN PASAR TRADISIONAL**

---

#### **1. Arti Istilah :**

- a. Pasar : Tempat orang berjual beli; pekan; tempat berbagai pertunjukan; daerah lingkungan tempat suatu barang dagangan

---

1. Perda Kodya Tingkat II Yogyakarta, No 9 Th 1982 tentang redistribusi pasar.

dapat laku; kurang baik barangnya: licin.<sup>2</sup>.

b. Tradisi : Segala sesuatu seperti adat, kepercayaan, kebiasaan, ajaran dan sebagainya yang turun temurun dari nenek moyang.<sup>3</sup>.

c. Wisata : Darmawisata, Pariwisata.<sup>4</sup>.  
Perjalanan, berpergian.

d. Pariwisata : Perpelancongan, Turisme.<sup>5</sup>.

Menurut bahasa sangsekerta "Pariwisata"

Pari : Berkali-kali, berputar-putar.

Wisata : Perjalanan, berpergian

## 2. Batasan Pasar Tradisional :

a. Batasan secara fungsional dalam aspek ekonomi, pasar merupakan tempat transaksi jual beli secara langsung antara pedagang dan pembeli.

2. Poerwadarminta, W.J.S, "Kamus Umum Bahasa Indonesia".1987. hal.714

3. Kamus.... Ibid. hal 1088.

4. Kamus.... Ibid. hal. 1151

5. Kamus....Ibid. hal. 712.

- b. Batasan secara fungsional dalam aspek pariwisata, pasar merupakan tempat pelancong mendapatkan barang-barang dan suasana khas pasar daerah/lokal.
- c. Batasan secara sosial budaya, pasar merupakan tempat kontak sosial masyarakat yang terlibat.

#### **D. PERKEMBANGAN FUNGSI PASAR DALAM MASYARAKAT**

---

Pasar merupakan akibat dari pola kegiatan manusia yang terjadi karena adanya rasa saling membutuhkan sehingga terjadi pola pertukaran antara barang dan jasa. Sebagai makhluk sosial, manusia akan hidup berkelompok. dari rasa saling membutuhkan itulah akhirnya manusia akan hidup berkelompok. Dalam kehidupan sehari-hari, kebutuhan akan terus berubah, berkembang dan kompleks. Sebagai akhirnya terjadilah proses pertukaran, yang merupakan awal dari proses tukar tambah. Karena proses pertukaran bertambah kompleks, jumlah orang-orang yang melakukannya juga semakin banyak, maka ditentukanlah tempat netral sebagai ajang pertemuan mereka. Dari tempat itulah terjadi proses pertukaran, perputaran dan pengeluaran barang. tempat itu kemudian dinamakan pasar, dengan tingkat jangkauan pelayanan, dan memiliki beban pelayanan tertentu.

Pasar yang awal mulanya sebagai tempat lingkungan dan bangunan sebagai tempat kegiatan tukar-menukar, jual beli,

penyaluran, perputaran dan pertemuan antara persediaan dan penawaran barang dan jasa dalam perkembangannya menuntut pula perkembangan komponen-komponen lain. Tuntutan besaran wadah, isi dan kegiatan yang ada didalamnya. Bentuk jual-beli dan bentuk pelayanan merupakan proses kegiatan yang ada sehari-hari. Dalam kegiatan pasar, proses jual beli dan tawar menawar harga secara langsung.

Karena kemajuan tingkat peradaban, maka fungsi pasar mengalami perkembangan. pasar yang awal mulanya sebagai tempat jual beli, kini mengalami perkembangan beberapa ragam fungsi. Ragam fungsi yang berkembang saat ini sebagai peran pasar dalam kehidupan masyarakat adalah

#### 1. Pasar sebagai tempat pemenuhan kebutuhan

Didalam pasar akan didapat kebutuhan pokok sehari-hari yaitu sandang dan pangan. Dengan demikian dapat diartikan bahwa didalam pasar dapat ditemukan kebutuhan pokok sehari-hari, atau kebutuhan pada waktu-waktu tertentu. Pemenuhan kebutuhan ini lebih didasarkan pada pemenuhan kebutuhan jangka pendek.

#### 2. Pasar sebagai tempat rekreasi.

Pasar menyediakan aneka macam barang untuk kebutuhan sehari-hari atau kebutuhan yang akan datang. Barang tersebut ditata atau disajikan sedemikian rupa sehingga

menarik perhatian pengunjung (jika pasar mampu menyediakan ruang). Dengan demikian sebenarnya barang yang disajikan dapat dipakai sebagai hiburan atau tontonan selain dari fungsi utamanya tempat jual beli. Dengan demikian sehingga orang datang kepasar kadang-kadang hanya sekedar jalan-jalan sambil melihat-lihat barang dagangan atau menikmati suasana pasar untuk melupakan ketegangan atau menghilangkan kejenuhan hidup hari.

### 3. Pasar sebagai tempat tujuan wisata daerah.

Perkembangan fungsi pasar yang tidak lepas dari faktor-faktor yang menentukan potensi sosial budaya, dimana dalam hal ini keberadaan fisik pasar perlu adanya mampu untuk menarik wisatawan domestik ataupun asing. Dengan adanya wujud fisik tradisional daerah yang dicerminkan melalui fisik pasar tersebut sehingga dapat dijadikan obyek wisata.

### 4. Pasar sebagai sumber pendapatan daerah

Pasar merupakan bagian dari suatu daerah, baik dalam hal kelembagaannya ataupun tata letaknya. Dalam pasar itulah terjadi proses perputaran uang. Dari besarnya penarikan retribusi akan menambah pendapatan daerah. Besarnya penarikan retribusi akan sangat tergantung dari kondisi pasar. Pasar yang memiliki skala playanan

yang besar, tentunya memiliki jumlah materi perdagangan yang lebih banyak dan jumlah pembeli yang lebih banyak pula. Dengan demikian peredaran uang yang juga semakin besar.

#### 5. Pasar sebagai tempat lapangan pekerjaan.

Dalam pasar terjadi proses kegiatan jual beli yang terjadi pelayan jasa. Pelayanan jasa itulah salah satu kesempatan bagi orang untuk bekerja. Berdagang merupakan pelayanan jasa sehingga dalam kegiatan itu pasar tidak lagi sebagai tempat jual beli. tetapi juga sebagai sebagai tempat untuk bekerja untuk mencari keuntungan yang lebih banyak.

#### 6. Pasar sebagai tempat kontak sosial dan komunikasi

Bentuk jual beli antara pedagang dan pembeli dengan cara kontak langsung sehingga dalam proses jual beli terjadi komunikasi, terjadi interaksi sosial. Pada pasar-pasar tradisional yang sifat kemasyarakatannya masih menampakkan sifat kerukunan, paguyuban, orang datang kepasar kadang-kadang hanya untuk mengobrol, mengikat kerukunan yang telah ada dan menyambung hubungan batin. Pada hari-hari pasaran mereka datang kepasar karena ada perasaan yang mengikat walaupun mereka tidak berbelanja. Paguyuban ini akan nampak akrab karena

dalam pasar setiap pengunjung yang datang tidak dibedakan status sosial atau profesi. Dalam pasar masa kini, komunikasi sosial tersebut telah banyak terjadi dalam kelas menengah kebawah dalam kelompok masyarakat.

### 7. Pasar sebagai tempat studi atau latihan

Untuk mengetahui seluk beluk kondisi pasar dan perkembangan pasar, maka pasar dapat dipakai sebagai tempat studi dan pendidikan. Salah satu pasar dapat dipakai sebagai pembandingan dari pasar-pasar yang lainnya untuk diketahui tingkat kebutuhan suatu daerah, tingkat pendapatan, tingkat pelayanan, pola hubungan antara pasar dengan komponen pelayanan yang lain. Dari perkembangan ragamfungsi tersebut dapatlah diketahui bahwa proses perubahan perpasaran akan selalu nampak. Dengan demikian dapat dipakai sebagai tempat magang tenaga kerja tertentu.

## **E. FUNGSI PASAR DALAM SISTEM PERDAGANGAN**

---

### 1. Tempat pengumpul hasil pertanian

Hasil-hasil pertanian seperti ketela, kol, kentang, bawang, jagung dan sebagainya, penjualannya terjadi dipasar. Dalam sistim perdagangan maka hasil pertanian diperoleh dalam jumlah kecil atau besar jika transaksi

terjadi secara langsung oleh produsen atau juragan. Namun untuk pembeli kebutuhan sehari-hari biasanya terajadi dalam jumlah kecil.

## **2. Tempat distribusi barang industri**

Barang-barang industri tertentu, (kelontong, radio, alat-alat rumah tangga), merupakan barang dagangan yang diperlukan sebagai alat perlengkapan dapur. Dengan demikian, pasar juga merupakan tempat distribusi barang industri, namun terbatas pada industri kerajinan tangan (bambu, kayu, logam). Dalam perkembangannya, sesuai dengan tingkat pasar maka jenis barang industri juga akan bertambah, misalnya radio, tape, atau alat perlengkapan dapur elektronik.

## **3. Tempat tukar menukar barang kebutuhan**

Pasar dalam proses jual beli terjadi secara langsung dengan tawar menawar harga. Dengan terjadinya kontak langsung tersebut, maka acap kali jual beli terjadi dengan tukar menukar barang (barter) yang sering pula ditambah dengan uang merupakan kebudayaan yang masih hidup dalam suasana pasar.

## **4. Tempat jual beli barang dan jasa**

Pasar sebagai fungsi ekonomis, merupakan tempat jual

beli barang dan jasa. Jasa disini tidak selalu berupa barang, tetapi lebih merupakan tenaga. Misalnya tukang ukur, tukang parut kelapa, pembawa barang dagangan.

#### 5. Tempat informasi perdagangan.

Pasar merupakan tempat informasi perdagangan, karena dalam pasar terjadi proses perputaran barang, uang dan jasa. Melalui informasi pasar dapat diketahui jumlah dagangan, jenis dagangan yang ada pada sampai harga barang dan distribusinya.

### **F. SISTIM PERPASARAN**

---

#### 1. Hirarki perdagangan

Pasar merupakan salah satu komponen pelayanan dari suatu kota, daerah atau wilayah tertentu sehingga ada kaitan dan pengaruh dari masing-masing komponen tersebut dalam hal pelayanan kota, daerah atau wilayah. Jika pasar mengalami kemunduran, maka komponen lain seperti sektor perdagangan yang lain, pelayanan, pendidikan, pemerintah juga menuntut adanya keseimbangan. Sebab pada hakekatnya setiap perubahan adalah suatu proses menuju kearah keseimbangan. sebab pada hakekatnya setiap perubahan adalah suatu proses menuju kearah keseimbangan. Pola kegiatan masyarakat sendiri juga terus berkembang pula. Hal ini

tidak dapat hanyadilayani oleh suatu komponen pelayanan, misalnya dari sektor perdagangan saja.

Dengan adanya saling keterkaitan dan saling pengaruh baik pelayanan terhadap masyarakat maupun pelayanan antar pasar dari sektor perdagangan sendiri, maka ada suatu tingkat atau jenjang yang pada akhirnya terjadi hirarki dalam sistim perdagangan dari suatu wilayah, daerah atau kota.

Menurut Soiwito, hirarki pelayanan perdagangan dikelompokkan berdasarkan spesifikasi fasilitas, populasi pelayanan, skala radius pelayanan, perkiraan kepadatan dan status pasar sebagai berikut :<sup>6</sup>

a. Pasar Kota Besar

- 1). Fasilitas : Perkantoran ekonomi, pertokoan, perpasaran, kantor-kantor pelayanan umum (Bank, Kantor, Pos dll) dan civic centre.
- 2). Populasi pelayanan: kota dan regional
- 3). Skala radius pelayan : 5 - 10 km
- 4). Perkiraan kepadatan : 300/ha
- 5). Pusat pasar : Kota Besar

6. "Optimasi Penggunaan Ruang Pada Pasar Wilayah di Kota Besar" Soewito, TGA Teknik Arsitektur, FT UGM, 1972.

- b. Pasar Kota Pembantu
- 1). Fasilitas : perkantoran Ekonomi, pertokoan, perpasaran.
  - 2). Populasi pelayan : kota dan regional
  - 3). Skala radius pelayanan : 3 - 5 km
  - 4). Perkiraan kepadatan : 200 - 250 jiwa/ha
  - 5). Pusat pasar : kota
- c. Pasar Wilayah
- 1). Fasilitas : Perkantoran Ekonomi, pertokoan, perpasaran, kantor-kantor pelayanan umum (Bank, Kantor pos dll) dan civic centre.
  - 2). Populasi pelayanan : 70.000 - 250.000 jiwa
  - 3). Skala radius pelayanan 2 - 3 km
  - 4). Perkiraan kepadatan : 100 - 150 jiwa/ha
  - 5). Pusat pasar : wilayah
- d. Pasar wilayah pembantu
- 1). Fasilitas : pertokoan, perpasaran, kantor-kantor pelayanan umum (Bank, Kantor Pos dll).
  - 2). Populasi pelayanan 70.000 - 250.000 jiwa
  - 3). Skala radius pelayanan : 1,5 - 2 km
  - 4). Perkiraan kepadatan : 100 - 150 jiwa/ha
  - 5). Pusat pasar wilayah
- e. Pasar Lingkungan
- 1). Fasilitas : pertokoan, perpasaran, pelayanan umum (Bank, Kantor pos dll) dan civic centre.

- 2). Populasi pelayanan : 20.000 - 70.000 jiwa
- 3). Sala radius pelayanan : sd 1,5 km
- 4). Perkiraan kepadatan : 80 - 100 jiwa/ha
- 5). Pusat pasar : Kecamatan

f. Pasar Lingkungan

- 1). Fasilitas : Pertokoan, Perpasaran
- 2). Populasi pelayanan : 5.000 - 20.000 jiwa
- 3). Skala radius pelayanan : sd 1 km
- 4). Perkiraan kepadatan : 80 - 100 jiwa/ha
- 5). Pusat pasar : Lingkungan

g. Pasar Retail

- 1). Fasilitas : warung-warung dan toko kecil
- 2). Populasi pelayanan : kurang dari 500 jiwa
- 3). Skala radius pelayanan : sd 0,5 km
- 4). Perkiraan kepadatan : 80 - 100 jiwa
- 5). Pusat Pasar : Perumahan

Sedangkan menurut Pedoman Perencanaan Lingkungan Pemukiman Kota dari Direktorat Jendral Cipta Karya, disebutkan sebagai berikut :

*Sarana Perniagaan dan Industri ini merupakan unsur karya dalam perencanaan kota, disamping sebagai fasilitas kerja bagi kelompok yang lain (sebagai mata pencaharian).*

a. Warung

Fungsi utama warung adalah menjual barang-barang

keperluan sehari-hari (sabun, teh, gula, rempah-rempah dan lain-lain).

Lokasinya terletak pada tempat-tempat pusat lingkungan yang mudah dicapai dan mempunyai radius maksimum 500 m. Minimum penduduk yang mendapat mendukung sarana ini adalah 250 penduduk.

#### b. Pertokoan

Fungsi utama sarana ini adalah menjual barang-barang keperluan sehari-hari berupa toko-toko PD. Lokasinya terletak dipusat dan tidak menyebrang jalan lingkungan, dekat dengan taman kanak-kanak dan taman tempat main.

Minimum penduduk yang dapat mendukung sarana ini adalah 2.500 penduduk. Luas tanah yang dibutuhkan adalah 1.200 m<sup>2</sup> dengan building coverege 40%. Prosentase dengan area yang dilayani adalah 1%.

$$\frac{\text{Luas tanah}}{\text{Luas area pemukiman tingkat RW}} \times 100\% = 1\%$$

Sarana-sarana pelengkap yang seharusnya ada :<sup>7</sup>.

- Tempat parkir kendaraan umum yang dapat dipakai bersama kegiatan lain pada pusat lingkungan.

7. Pedoman Perencanaan Lingkungan Pemukiman Kota "Direktorat Jendral Cipta Karya".

- Sarana-sarana lain yang erat kaitannya dengan aktifitas itu : Balai Pengobatan, Balai Pertemuan RW.
- Pos Hansip.

**c. Pusat Perbelanjaan Kawasan 30.000 p**

Fungsi utama sebagai pusat perbelanjaan dilingkungan yang menjual keperluan sehari-hari termasuk sayur, daging, ikan, buah-buahan, beras, tepung dan lain-lain.

Terdiri dari toko-toko lengkap dengan bengkel-bengkel reparasi kecil seperti radio, kompor, setrika, sepeda dan motor. Lokasinya pada jalan utama lingkungan dan mengelompok dengan pusat lingkungan. Mempunyai terminal kecil untuk pemberhentian kendaraan.

Minimum penduduk yang mendukung sarana ini adalah 30.000 penduduk, dan luas tanah yang dibutuhkan 13.500 m<sup>2</sup>. Prosentase terhadap area pemukiman yang dipakai adalah 0,937 (0,9-1%).

Sarana-sarana pelengkap yang seharusnya ada :

- Tempat parkir umum.
- Pos polisi.
- Pos pemadam kebakaran.
- Kantor pos pembantu.
- Tempat ibadah.

**d. Pusat Perbelanjaan Dan Niaga Kawasan 120.000 p.**

Fungsi utama sama dengan pusat perbelanjaan lingkungan hanya dilengkapi dengan sarana-sarana niaga lainnya, seperti: Kantor-kantor, bank, industri kecil, konveksi dan lain-lain. Toko tidak hanya menjual kebutuhan sehari-hari tapi juga untuk toko-toko pagar, bengkel reparasi dan servis, juga unit-unit produksi (yang tidak menimbulkan polusi) dan tempat hiburan. Lokasinya mengelompok dengan pusat kecamatan dan mempunyai pangkalan/terminal untuk kendaraan angkutan penumpang kecil. Minimum jumlah penduduk yang mendukung sarana ini adalah 120.000 penduduk, dan luas tanah yang dibutuhkan 36.000 m<sup>2</sup>.

Prosentase terhadap area pemukiman yang dilayani: 0,625% ( $\pm$  0,6%) luas tanah perpenduduk menjadi 0,3 m<sup>2</sup>/penduduk. Sarana-sarana pelengkap yang seharusnya ada sama dengan pusat perbelanjaan kawasan 30.000 penduduk.

**e. Pusat Perbelanjaan Dan Niaga Kawasan 480.000 p.**

Fungsi utama sama dengan pusat perbelanjaan dan niaga yang lebih kecil dengan skala usaha yang lebih besar dan lengkap. Lokasinya dikelompokkan dengan pusat wilayah dan mempunyai terminal bis, oplet dan kendaraan-kendaraan jenis angkutan penumpang kecil lainnya. Minimum penduduk yang mendukung sarana ini adalah 480.000 dengan luas tanah yang dibutuhkan 96.000 m<sup>2</sup>. Luas tanah perpenduduk menjadi

0,2 m<sup>2</sup>/p.

Prosentase terhadap area pemukiman yang dilayani: 0,4%. Sarana pelengkap sama dengan pusat perbelanjaan dan niaga kawasan dibawahnya.

Untuk mendukung sisitem perpasaran yang ada, dengan pola hirarki diatas, pemerintah mengadakan koordinasi pasar dengan jawatan / dinas dibawahnya dan perusahaan daerah. Dalam hal ini, koordinasi diperlukan geuna menunjang tata pengelolaan yang dirasa kurang dalam hal-hal tertentu, misalnya dalam hal pengelolaan ekonominya. Untuk koordinasi dengan jawatan / dinas dibawahnya, pengelolaan seluruhnya dilakukan oleh jawatan pasar (misalnya kota madya Yogyakarta). Sedangkan daerah-daerah lainnya pegelolan dilakukan oleh Perusahaan Daerah. Misalnya untuk koya-kota besar seperti Jakarta.

Dengan adanya sisitim koordinasi, yaitu pengendalian pedagang, barang dagangan, penentuan ruang jual beli di dalam pasar ini maka pengelolaan pasar jadi lebih mantap, sehingga jatuh bangunnya pasar menjadi tanggung jawab bersama.

## **2. Komponen Dalam Pasar**

Dalam pasar jerjadi pola kegiatan jual beli, perputaran, pengumpulan dan penyebaran materi perdagangan. Pola kegiatan tersebut terjadi karena adanya komponen yang

mendukung dan mempengaruhi, komponen-komponen tersebut adalah :

#### a. Pedagang

Pedagang merupakan komponen pasar yang melayani jasa. Pedagang dalam pelayanannya menyediakan : modal, tenaga, materi jual beli dan perabot.

Pedagang menurut D Khudhori dapat dikelompokkan menjadi :<sup>8</sup>

- Jumlah pelaku : pedagang individu dan pedagang atau kongsi.
- Modal : sedang, besar, kecil, cukup
- Pengeluaran : eceran, grosir, pengumpul
- Jangkauan pelayanan : lingkungan, lokal, kota, wilayah, regional.
- Cara pelayanan : langsung dan tidak langsung.
- Asal/sumber : desa/hinterland, kota.

#### b. Pengunjung/Pembeli (Konsumen)

Pengunjung atau pembeli adalah konsumen yang membutuhkan pelayanan, baik barang atau jasa untuk memenuhi kebutuhannya. Pengunjung dalam hal ini masyarakat yang

-----

8. "Penataan Kembali Pasar Kota Gede", Darwis Khudori, TGA Teknik Arsitektur, FT UGM, 1984.

terjangkau oleh skala pelayanan dengan ragam status sosial ekonomi dan wawasan budaya tertentu. Kegiatan yang terjadi dalam tukar barang/jasa biasanya terjadi secara langsung dengan tawar menawar harga.

### c. Materi Perdagangan

Materi perdagangan dapat dikelompokkan dalam :

- Jenis materi perdagangan : barang pecah belah, bukan pecah belah.
- Sifat/kesan materi perdagangan : bersih, kotor, berbau, tidak berbau, basah, kering.
- Tingkat urgensi materi perdagangan : sehari-hari, berkala, tak selalu dibutuhkan.
- Cara pengangkutan : diangkat, diantar, dikemas.
- Cara penyajian : sederhana (sayur-mayur), sedang (beras), baik (kelontong), khusus (arloji).

Dengan dikelompokkannya materi perdagangan dapat diketahui pengelompokan dalam pewadahnya atau penempatan yang didasarkan pada pola jual beli dan perabotnya.

### d. Unsur Penunjang

Unsur penunjang lebih banyak merupakan kegiatan pengelolaan sehingga terwujudnya kegiatan yang harmonis didalam lingkungan pasar, unsur penunjang tersebut :

**1). Pemerintah**

Merupakan unsur penunjang yang mengatur seluruh mekanisme pelayanan kota. Dengan demikian pemerintah (dalam hal ini Pemda) mempunyai kewajiban untuk mengatur mekanisme dan manajemen kota yang termasuk didalamnya sektor perdagangan sehingga untuk pengelolaan pasar akan diperhatikan dengan perkembangan sektor-sektor yang lain, hal-hal yang mendukung (bank, toko, dll) dan yang tidak mendukung (kegagalan hasil panen, industri yang kurang maju, dll).

**2). Pengelola**

Yang dimaksudkan disini adalah pengelola yang menangani di lokasi pasar secara langsung. Penanganan mulai dari penarikan retribusi sampai pada kebersihan yang nantinya dilaporkan pada jawatan yang ada di atasnya, sehingga dalam pasar ada manajemen organisasi sendiri mulai dari kepala pasar (lurah pasar, kepala UPTD Pasar) sampai pada staf-staf dibawahnya.

**3). Bank**

Lebih diutamakan dalam hal ekonomi, misalnya tentang peminjaman uang. Peminjaman uang dapat dilakukan oleh jawatan pasar yang nantinya dipergunakan untuk penambahan modal pedagang atau untuk perbaikan lingkungan pasar.

#### 4). Swasta/pengusaha

Sektor swasta dapat menangani keseluruhan pengelolaan pasar jika pemerintah memandang perlu. Namun demikian pengelolaan dapat hanya sebagian saja, misalnya dalam hal peminjaman uang, perbaikan lingkungan pasar, yang semuanya akan berperilaku sehingga dibutuhkan ruang untuk kegiatannya.

### **G. KEGIATAN UTAMA PASAR**

---

#### 1. Kegiatan Jual Beli

Kegiatan jual beli di pasar akan antar pedagang dan pembeli/konsumen. Dalam proses tersebut akan menyangkut kegiatan yang lain, yaitu :

- Kegiatan penyimpanan materi perdagangan oleh pedagang
- Kegiatan pergerakan/perpindahan pengunjung
- Tawar menawar

Sedang cara pelayanannya dapat secara: berdiri, duduk, bersimpuh/bersila, duduk diatas bangku dll.

#### 2. Distribusi Materi Perdagangan

Distribusi materi perdagangan terjadi dari produsen kekonsumen atau pasar, setelah sampai dipasar akan terjadi bongkar muat barang yang kemudian disimpan digudang atau

langsung kepedagang. Kemudian terjadi mekanisme jual beli antara pedagang dan pembeli yang akhirnya sampai ke konsumen terakhir. Distribusi tersebut dapat digambarkan sebagai berikut :

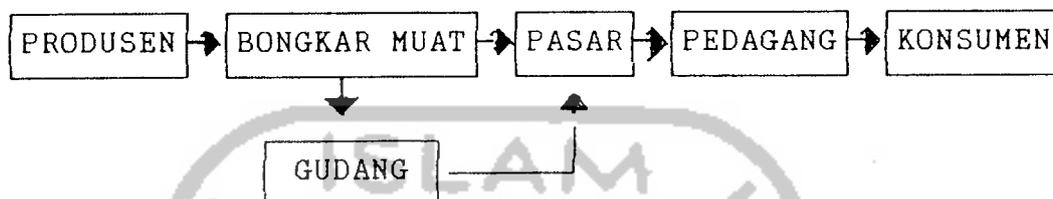


Diagram I - 1  
Sumber : Pemikiran

### 3. Pengelola

Dilakukan oleh pengelola pasar untuk menjaga kelangsungan, keamanan, dan ketertiban suasana pasar yang nantinya dilaporkan pada jawatan pasar atau Pemerintah Daerah. Pengelola dapat meliputi pengelolaan fisik.

## **H. FASILITAS PENUNJANG**

### 1. Fasilitas Fisik

Secara garis besar fasilitas fisik pasar yang seharusnya ada yaitu :

- Jaringan jalan : pencapaian
- Angkutan manusia dan barang

- Parkir : umum, halte, khusus.1m3
- Bangunan pasar : ruang jual beli, pengelola penun-  
jang, keamanan, gudang, perabot.
- Jaringan utilitas : listrik, air, telepon, sampah.
- Fasilitas sosial : gedung bioskop, taman, ruang  
terbuka/plaza (bila diperlukan), wc/km, ruang tunggu,  
ruang istirahat dan musholla.

## 2. Non Fisik

Secara garis besar, fasilitas non fisik yang seharus-nya ada dalam lingkungan pasar yaitu :

- Jawatan pasar
- Pengelola
- kelengkapan materi perdagangan
- pelayanan
- Komponen pelayanan kota sebagai pendukung pemerintah,  
pendidikan, bank, kantor, informasi.
- Rentenir, mendring, jasa, dan lain-lain.

## I. TATA RUANG LINGKUNGAN PASAR

### 1. Ruang jual beli.

Ruang jula beli dapat terjadi pada ruang tertutup/ternaung pada ruang-ruang terbuka. Ruang jual

beli merupakan ruang utama yang akan menghidupkan suasana pasar. Pada kebanyakan pasar ruang jual beli dapat terjadi pada :

**a. Los-los**

Yaitu ruang yang terjadi karena bangunan permanen yang biasanya hanya terdiri atas tiang penyangga, sehingga ruamh jual beli terjadi pada sepanjang bangunan.

**b. Bango**

Yaitu bangunan darurat yang biasanya terbuat dari konstruksi bambu atau kayu dengan atap seng atau genteng dan lantai tanah. Bentuk bangunan sederhana dan penempatannya pada jalur-jalur ramai atau jalur sirkulasi.

**c. Kios atau depot.**

Lebih merupakan bangunan utuh lengkap dengan dinding-dindingnya yang biasanya ruang jual beli lebih besar daripada los atau bango.

**d. Ruang terbuka.**

Kegiatan jual beli terjadi pada saat-saat tertentu, biasanya ruang dibatasi dengan batas semu misalnya dengan tikar, perabot, materi dagangan, dan gerak atau perilaku pembeli.

**2. Ruang terbuka/plaza/taman**

Adalah ruang yang tak terlindung dan plaza lebih dimungkinkan untuk kontak sosial atau melepas lelah karena

adanya kesibukan. Pada ruang terbuka melainkan dapat dipakai sebagai ruang jual beli juga digunakan sebagai ruang parkir atau ruang bongkar muat barang, sedangkan pada pasar pasar yang perawatannya cukup teratur atau terkoordinasi dilengkapi dengan taman-taman atau pohon-pohon perindang.

### 3. Ruang pengelola

Merupakan ruang yang digunakan untuk mengelola lingkungan pasar. Terdiri dari ruan-ruang administrasi kantor pasar, ruang tamu.

### 4 Ruang service

Ruang service dianggap sebagai ruang penunjang, terdiri dari ruang :

- musholla
- km/wc
- ruang keamanan
- gudang keamanan
- gudang
- parkir

Kelengkapan dari masing-masing ruang service akan tergantung pada jenis pasar atau tingkatan pasar.

## **J. KELANGSUNGAN HIDUP PASAR**

---

Beberapa batasan dan persyaratan kehidupan dan kelangsungan hidup pasar.

Menurut Krisnaji Sunyoto (8) Kelangsungan hidup pasar akan di tentukan oleh tiga hal yaitu : potensi, inti, potensi tumbuh dan potensi perkembangan.

Adapun uraiannya adalah sebagai berikut :

### 1. Potensi Inti

Yang dimaksud potensi inti adalah merupakan syarat utama kehidupan pasar, meliputi :

#### a. Materi perdaganga atau komoditi

Termasuk di sini adalah yang menentukan predikat pasar yang akan berkembang nanti, pasar umum atau pasar khusus. "Adalah sesuatu" yang diperjual belikan.

#### b. Pedagang

Adalah yang melakukan aktifitas jual beli.

#### c. Pembeli

Adalah punggjung pasar yang melakukan aktivitas beli. sebab ada punggjung yang tidak membeli, misalnya rekrean (rekreasi), pengantar pegawai, dan lain-lain.

Ketiga unsur inilah yang nantinya akan tumbuh menjadi embrio pasar.

---

8. "Renovasi pasar Kolombo", Krisnaji Sunyoto, TGA Teknik Arsitektur F.T.UGM Tahun 1986/1987.

## 2. Potensi Tumbuh

Potensi tumbuh adalah potensi yang merupakan kelanjutan dari potensi inti pasar dimana para pedagang dan pembeli sudah mulai membutuhkan sarana penunjang demi berkembangnya aktivitas mereka.

Potensi tumbuh meliputi :

### a. Lokasi

Tempat untuk usaha yang pasti untuk memenuhi syarat bagi pedagang. Hal ini bervariasi menurut macam dan tingkat pedagang. Lokasi ini punya persyaratan sebagai berikut:

- Strategis
- Terbuka, bisa dilihat
- Aman dari kerusakan, kebersihan/penyakit, kehilangan, gaduh dan sebagainya.

### b. Transportasi

Sarana untuk menunjang sirkulasi barang, pembeli dan pengunjung.

### c. Pencapaian

Mudah untuk tempat usaha, serta tidak mengganggu.

### d. Area pelayanan

Pasar ini mempunyai daerah atau wilayah pengaruh yang mana penduduk disitu mengkonsumsi padanya/menggunakan fasilitas tersebut.

Area pelayanan ini bisa dikaitkan dengan pembeli yang dipengaruhi penduduk yang mendukungnya.

e. Potensi service

Adalah merupakan perpaduan dari berbagai aspek sosial, budaya, adat dan aspek lainnya yang menunjang tumbuhnya pasar tersebut. Termasuk disini adalah pandangan hidup dan kepercayaan pedagang dan pendukung pasar.

### 3. Potensi Perkembangan

Potensi ini merupakan kelanjutan dari potensi tumbuh, dimana keberadaan pasar telah merupakan kebutuhan dari lingkungan tertentu. Sehingga kelangsungan hidup dan pengembangannya sudah merupakan kewajiban dari penguasa, dalam hal ini penentu kebijakan.

Adapun yang termasuk dalam potensi perkembangan ini adalah:

a. Dana

Untuk kelangsungan hidup pasar ini memerlukan untuk keamanan, kebersihan, pemeliharaan dan pengembangan selanjutnya. Dana ini dapat berasal dari Pemerintah atau Swasta. Dana tersebut dapat berupa :<sup>9</sup> Inpres pasar, APBN, APBD, Investor, Swadaya pedagang dan lain-lain.

---

9."Dep. Perdagri No.36/DAGRI/II1986 Jkt.25 Feb 1986.

b. Fasilitas Penunjang

Termasuk disini adalah fasilitas penunjang/pelengkap dari Tata Ruang Pasar, seperti jalan, parkir/terminal/pemberhentian, open space/fasilitas relax dan lain-lain.

c. Waktu

Baik pedagang ataupun pembeli sudah mulai memperhatikan tentang waktu sehingga efisien dan efektivitas kerjanya mulai diperhatikan.

d. Penampilan bangunan

Penampilan bangunan mulai dirasakan untuk menarik pengusaha agar berdagang disini, juga pengunjung.

e. Promosi

Pada pasar yang telah mengalami perkembangan lanjut, promosi merupakan hal yang utama guna menunjang kelangsungan hidup pasar.

f. Proses interaksi

Erat hubungannya dengan "Human Relation" hubungan antara pembeli, pedagang, agen-langganan, termasuk Erat hubungannya dengan "Human Relation" hubungan antara pembeli, pedagang, agen-langganan, termasuk sevice.

Adalah faktor kelembagaan yang mendukung kelangsungan hidup pasar.

Sementara ini yang gada adalah pemerintah, dimana untuk pasar desa adalah pemerintah desa itu sendiri, sedangkan untuk pasar lingkungan, pasar wilayah dan pasarr induk masalah Jawatan/UPTD pasar. Sedangkan untuk kota besar diserahkan pada pihak swasta, atau yang lain.

Faktor ini mulai mempengaruhi pasar dapat terjadi sejak adanya pasar, dapat pula setelah pasarr mengalami tahap pertumbuhan.

Secara garis besar adanya pasar sampai dengan pertumbuhannya mulai dari adanya transaksi dua orang, tanpa memperhatikan dimana tempatnya, akhirnya berkembang menjadi kebiasaan disitu, akan ada orang yang menunggu di pertigaan/perempatan, yang disebut "adhang-adhang" berkembang menjadi : orang mulai menggelar tikarnya, "dhasar" menjual barang semacam yang sederhana, dan akhirnya berkembang menjadi kerumunan orang-orang/"grumung" seperti suara tawon yang berkembang lagi sesuai dengan perkembangan fasilitas yang ada, akhirnya menjadi pasar.