

BAB III

PENGEMBANGAN PASAR GROSIR TEKSTIL

SEBAGAI WISATA DAGANG

Pada bab ini akan diuraikan tentang analisa dari berbagai data yang tersaji dalam bab sebelumnya. Yang didahului dengan mengutarakan potensi-potensi dari perkembangan Pasar Grosir Tekstil baik yang positif maupun negatif untuk melihat arah pengembangan Pasar Grosir Tekstil. Dalam menganalisa akan lebih diarahkan kedalam lingkup permasalahan yang akan diangkat. Meliputi analisa perkembangan Pasar Grosir Tekstil, analisa penataan ruang pasar, analisa pola sirkulasi pasar, dan analisa kondisi site bangunan.

III.1. Potensi Pasar Grosir Tekstil

Pasar Grosir Tekstil yang akan diterapkan Pekalongan adalah Pasar Grosir Tekstil dengan pendekatan sebagai wisata dagang. Karena hasil industri tekstil yang dihasilkan di Pekalongan, sangat potensial untuk dijadikan wisata dagang. Banyaknya sentra industri batik membutuhkan sarana untuk menjual hasil industri mereka. Pasar Grosir Tekstil ini diharapkan mampu menjadi wadah tempat kegiatan jual beli tekstil dan kegiatan wisatawan.

Berdirinya Pasar Grosir Tekstil akan mempengaruhi perkembangan di sektor ekonomi dan kepariwisataan bagi Kotamadya Pekalongan. Potensi yang ditimbulkan adalah sebagai berikut :

1. Nilai positif

- a. Pasar yang mempunyai kekhasan khusus dan tidak ditemukan pada pasar lain, disebabkan pasar tersebut mempunyai jenis komoditi dagangan yang dominan yaitu batik dan tekstil.
- b. Kekhasan perdagangan akan menarik minat wisatawan untuk berkunjung.

2. Nilai negatif

- a. Timbulnya kegiatan jual beli disekitar area pasar.
- b. Bertambahnya jumlah pedagang akan menyebabkan berkurangnya jumlah kios-kios yang disediakan oleh pihak pasar.
- c. Timbulnya pedagang kaki lima.

III.2. Analisa Perkembangan Pasar Grosir Tekstil

Analisa perkembangan Pasar Grosir Tekstil ini akan membahas :

1. Perkembangan pedagang
2. Perkembangan pengunjung
3. Perkembangan materi dagang

III.2.1. Perkembangan pedagang

Dari data yang diperoleh dari pengelola pasar, dapat diketahui jumlah pedagang yang ingin menyewa kios yang ditawarkan.

Tabel 3.1. Pertambahan jumlah pedagang

Pedagang	Pengembangan tahap I	Pengembangan tahap II	Persentase pertambahan tahap I - II	Permintaan pedagang	Persentase pertambahan tahap II - permintaan pedagang
kios	50	125	+150%	305	+144%

(Sumber : Analisa dari data pengelola Pasar Grosir Tekstil)

Dari tabel diatas dapat diketahui pertambahan jumlah kios berdasarkan permintaan pedagang sangat besar karena antusiasnya pedagang yang ingin menyewa kios. Untuk itu perlu penambahan jumlah kios-kios sehingga dapat menampung permintaan pedagang yang ingin menyewa kios.

Lahan yang digunakan untuk Pasar Grosir Tekstil merupakan lahan milik KPBS yang kemudian atas kerjasama Yayasan Nagari dan KPBS dibangun Pasar Grosir Tekstil. Luas lahan Pasar Grosir Tekstil sebesar 3 ha (lihat gambar 2.5 untuk peta site) dengan perincian luas bangunan dapat dilihat pada tabel sebagai berikut :

Tabel 3.2. Luas bangunan pada site Pasar Grosir Tekstil

No	Fungsi bangunan	Luas bangunan	Pemanfaatan
1.	Pabrik tekstil KPBS	1440 m ²	Tidak dimanfaatkan
2.	Koperasi KPBS	340 m ²	Kios dan kantor pengelola
3.	Gudang KPBS	100 m ²	Tidak dimanfaatkan
4.	Kios (luar gedung)	270 m ²	Kios
5.	Jumlah	2150 m ²	610 m ² sudah dimanfaatkan

(Sumber : Data KPBS)

Dari data diatas terlihat bahwa dari luas lahan 30.000 m², 92,83% -nya masih berupa lahan kosong. Sedangkan yang sudah dimanfaatkan sebagai kios pasar hanya 2% dari luas lahan.

Untuk mengantisipasi kekurangan kios bagi pedagang pada Pasar Grosir Tekstil maka perlu dilakukan pengembangan pasar dengan penataan pada pemanfaatan bangunan yang sudah ada.

Jumlah pedagang yang akan ditampung adalah jumlah keseluruhan pedagang saat ini dan kemungkinan pengembangannya.

Tabel 3.3. Jumlah pedagang yang ditampung

No.	Pedagang	Jumlah kios saat ini	Rencana jumlah kios
1.	Batik	38	350
2.	Tenun	5	150
3.	Pakaian jadi	2	50
4.	Jins	2	20
5.	Kerajinan	3	30
6.	Jumlah	50	600

(Sumber : Analisa dari data pedagang Pasar Grosir Tekstil)

Jumlah pedagang tenun dan batik dibatasi masing-masing 350 dan 150 pedagang dengan pertimbangan jumlah unit usaha industri tenun dan industri batik (lihat tabel 1.2. tentang perkembangan unit usaha, tenaga kerja, volume produksi tekstil, dan produk tekstil). Sedangkan untuk pakaian jadi dan jins dibatasi 50 dan 20 karena untuk menjaga identitas Pasar Grosir Tekstil sebagai pasar grosir tekstil terutama batik dan tenun. Untuk kerajinan dibatasi 30 karena biasanya kerajinan ini merupakan kerajinan dari batik dan tenun.

III.2.2. Perkembangan pengunjung

Dilihat dari lokasi Pasar Grosir Tekstil yang berada pada jalur transportasi Jakarta-Semarang hal ini akan memudahkan pengunjung dalam pencapaiannya ke lokasi.

Dari tabel 1.3. tentang jumlah wisatawan yang berkunjung ke Kotamadya Pekalongan terlihat bahwa wisatawan yang berkunjung ke Kotamadya Pekalongan lebih banyak dibandingkan dengan wisatawan yang berkunjung ke Kabupaten Pekalongan dan Kabupaten Batang. Hal ini mengisyaratkan kemungkinan penambahan pengunjung wisatawan yang datang ke Pasar Grosir Tekstil cukup tinggi.

Jumlah pengunjung pasar grosir tekstil sendiri terlihat dari jumlah kendaraan yang parkir, walaupun itu tidak begitu akurat tetapi cukup untuk mengetahui antusiasnya masyarakat terhadap keberadaan Pasar Grosir Tekstil.

Tabel 3.4. Jumlah pengguna parkir

No.	Pengguna parkir	Jumlah pengguna
1.	Mobil	15
2.	Kendaraan bermotor	20
3.	Jumlah	35

(Sumber : Analisa dari Data Jumlah Pengguna Parkir)

Berdasarkan data diatas diketahui bahwa dalam 1 hari lebih dari 35 pengguna. Jumlah ini belum berarti sama dengan jumlah pengunjung bahkan bisa dua kali lipat dari jumlah pengguna parkir karena banyak pengunjung yang datang tidak menggunakan kendaraan pribadi tetapi kendaraan umum yang memang melewati lokasi Pasar Grosir Tekstil.

Dari asumsi jumlah pengunjung diatas jelaslah terlihat bahwa antusiasnya masyarakat terhadap Pasar Grosir Tekstil cukup besar. Sehingga perlu pengembangan dan penataan Pasar Grosir Tekstil untuk perkembangan pengunjung dalam peningkatan kualitas ruang pasar dalam hal kuantitas fasilitas, seperti perlunya pemisahan parkir antara parkir pengunjung baik itu wisatawan dan pedagang serta parkir pengelola dan pedagang Pasar Grosir Tekstil.

III.2.3. Perkembangan Materi Dagangan

Pada dasarnya materi dagangan yang dijual pada Pasar Grosir Tekstil adalah produk tekstil yang diproduksi di Pekalongan. Tetapi kenyataannya batik lebih mendominasi karena memang batik merupakan produk unggulan dari Pekalongan dan banyak terdapat industri-industri batik yang tersebar diseluruh Pekalongan, baik itu di Kotamadya Pekalongan, Kabupaten Pekalongan, dan Kabupaten Batang seperti yang terlihat pada tabel 1.1. tentang wilayah daerah perbatikan. Selain batik, materi dagangan yang terdapat pada Pasar Grosir Tekstil ini adalah tenun yang merupakan pruduk unggulan kedua setelah batik serta pakaian jadi, jins dan kerajinan yang merupakan produk tekstil yang diproduksi di Pekalongan.

Tabel 3.5. Rencana jumlah pedagang yang ditampung berdasarkan cara berdagang

No.	Jenis pedagang	Cara berdagang		
		grosir	eceran	grosir+eceran
1.	Pedagang batik	-	-	350
2.	Pedagang tenun	-	-	150
3.	Pedagang pakaian jadi	-	-	50
4.	Pedagang jins	-	-	20
5.	Pedagang kerajinan	-	-	30
6.	Jumlah	-	-	600

(Sumber : Data Pasar Grosir Tekstil Pekalongan)

Dari data diatas rencana jumlah pedagang yang ditampung adalah pedagang grosir+eceran karena memang tidak ada pedagang yang menjual khusus secara grosir ataupun khusus secara eceran . Untuk itu perlu adanya penataan pedagang dengan pemisahan kelompok kios-kios penjualan berdasarkan materi jenis barang dagangan sehingga dicapai kemudahan dalam pelayanannya karena adanya zona zona untuk perdagangan batik, tenun, pakaian jadi, jins dan kerajinan.

III.3. Analisa Penataan Pasar Grosir Tekstil sebagai Wisata Dagang

Untuk mengantisipasi penambahan jumlah kios akibat penambahan jumlah pedagang yang ingin menyewa kios, maka perlu dipertimbangkan penataan yang tepat bagi Pasar Grosir Tekstil. Analisa ini akan membahas tentang :

1. Karakteristik berdagang Pasar Grosir Tekstil
2. Karakteristik fisik Pasar Grosir Tekstil
3. Karakteristik Pengunjung

III.3.1. Karakteristik Berdagang Pasar Grosir Tekstil

Pola perdagangan pada Pasar Grosir Tekstil dibagi menjadi dua macam kegiatan yaitu :

1. Kegiatan utama
Merupakan perdagangan khas Pasar Grosir Tekstil
2. Kegiatan sekunder
Merupakan kegiatan pelengkap kegiatan utama

Dalam analisa tentang karakteristik berdagang ini hanya akan difokuskan pada jenis kegiatan utamanya yaitu kegiatan yang akan ditempatkan di kios-kios dalam Pasar Grosir Tekstil. Adapun kegiatan penunjangnya akan dianalisa secukupnya dikarenakan tidak ada hal yang khusus dari jenis dan pola perdagangannya.

Analisa berdagang Pasar Grosir Tekstil dibahas melalui :

1. Barang dagangan
2. Cara berdagang

III.3.1.1. Barang dagangan

Jenis barang dagangan yang dijual di pasar grosir tekstil saat ini berkisar pada industri tekstil karena Pasar Grosir Tekstil ini dikhususkan pada jual beli produk tekstil.

Perkembangan selanjutnya Pasar Grosir Tekstil ini tetap dikhususkan sebagai pasar khusus tempat jual beli produk tekstil khususnya batik dan tenun.

Tabel 3.6. Klasifikasi pedagang berdasarkan materi dagangan yang dijual

No.	Jenis pedagang	Materi dagangan	
		Jenis	Macam
1.	Pedagang batik	Kain	sutera, katun, mori
		Pakaian jadi	kemeja, daster, kain, busana muslim
		Sarung	
		Kain seprei	
2.	Pedagang tenun	Kain	grey, kassa
		Sarung	palekat
3.	Pedagang pakaian jadi	Kain bordir	baju Muslim, baju Koko, kebaya
4.	Pedagang jins	Kain	
		Pakaian jadi	celana panjang, jaket, rok
5.	Pedagang kerajinan	Kerajinan batik	tas, lukisan batik, taplak meja, dompet, sandal
		Kerajinan tenun	tas, hiasan dinding, sandal, sarung bantal
		Kerajinan khas	tas, sandal, sepatu, hiasan dinding, sarung
		Pekalongan	bantal, taplak meja

(Sumber : Data Pasar Grosir Tekstil Pekalongan)

III.3.1.2. Cara Berdagang

Cara berdagang di Pasar Grosir Tekstil dapat dibedakan menjadi dua bagian berdasarkan skala pelayanan, yaitu secara grosir dan eceran. Secara grosir, pasar hanyalah menjadi tempat transaksi sedang barang dapat diambil ditempat penjual/produsen tetapi ada juga yang menyimpan barang dagangannya di gudang. Sebagian dari pedagang, khususnya menengah ke bawah menyimpan barang dagangannya di dalam kios agar mudah dalam melayani pembeli yang ingin melihat langsung barang dagangan yang ditawarkan. Kelompok perdagangan semacam ini tidak memerlukan tempat khusus (gudang) untuk menyimpan barang dagangannya.

Area penzoningan dibedakan berdasarkan materi jenis barang dagangan karena yang terjadi pada Pasar Grosir Tekstil ini mereka menjual barang dagangannya secara grosir+eceran.

III.3.2. Karakteristik Fisik Pasar Grosir Tekstil

Yang dimaksud karakteristik fisik disini mencakup ruang penyajian. Untuk menganalisa karakteristik fisik Pasar Grosir Tekstil diperlukan analisa terhadap :

1. Tuntutan kebutuhan materi dagang
2. Cara penyajian

III.3.2.1. Tuntutan Kebutuhan Materi Dagang

Pencahayaan terutama dari sinar matahari langsung dan penghawaan sangat penting bagi materi dagang yang dijual.

a. Batik

Batik merupakan produk tekstil yang lekas rusak apabila terkena sinar matahari langsung karena sinar matahari langsung dapat memudarkan warna batik dan membuat batik menjadi rapuh. Selain itu diperlukan penghawaan dan pencahayaan yang baik sehingga batik menjadi lebih awet.

b. Tenun

Tenun lebih tahan sinar matahari langsung dibandingkan dengan batik. Walaupun begitu bukan berarti tenun tidak mempunyai ruang dagang khusus. Penghawaan dan pencahayaan yang baik juga diperlukan sehingga tenun dapat lebih awet.

c. Pakaian jadi

Untuk pakaian jadi tidak mempunyai ruang khusus dalam penyimpanannya, tetapi penghawaan dan pencahayaan yang cukup juga tetap diperlukan.

d. Jins

Jins hampir sama dengan pakaian jadi tidak ada tempat khusus hanya saja juga diperlukan penghawaan dan pencahayaan yang baik.

e. Kerajinan

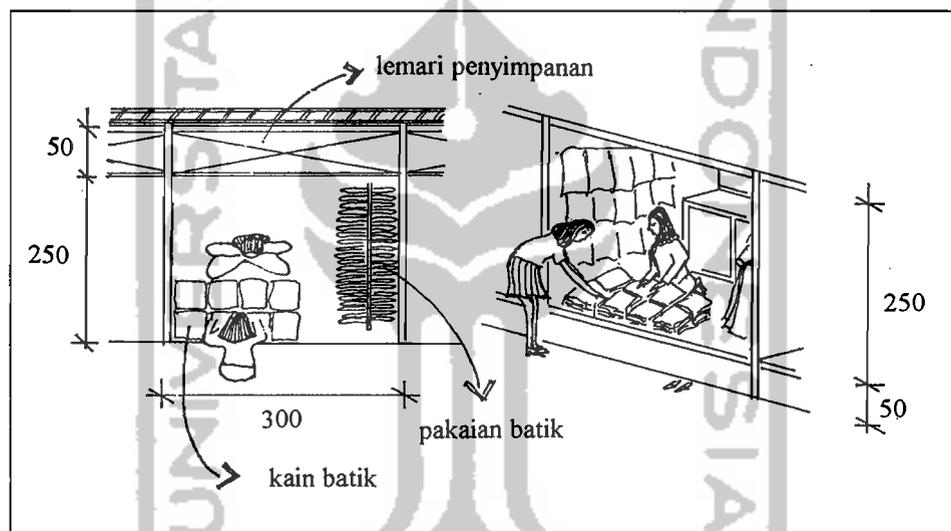
Untuk kerajinan ini hampir sama dengan batik dan tenun yaitu dengan penghawaan dan pencahayaan yang cukup sehingga tidak mudah rusak.

III.3.2.2. Cara Penyajian

Cara penyajian untuk batik, tenun, pakaian jadi dan jins dibedakan menurut macam dari materi dagangannya.

a. Batik

Cara penyajian batik dibedakan menurut macamnya yaitu kain batik, pakaian jadi, dan kerajinan batik. Untuk kain batik biasanya diletakkan di dinding sehingga terlihat pengunjung dan sebagian disimpan di lemari. Demikian juga untuk pakaian jadi dan kerajinan batik, ada yang digantung di dinding dan ada juga yang disimpan dilemari.

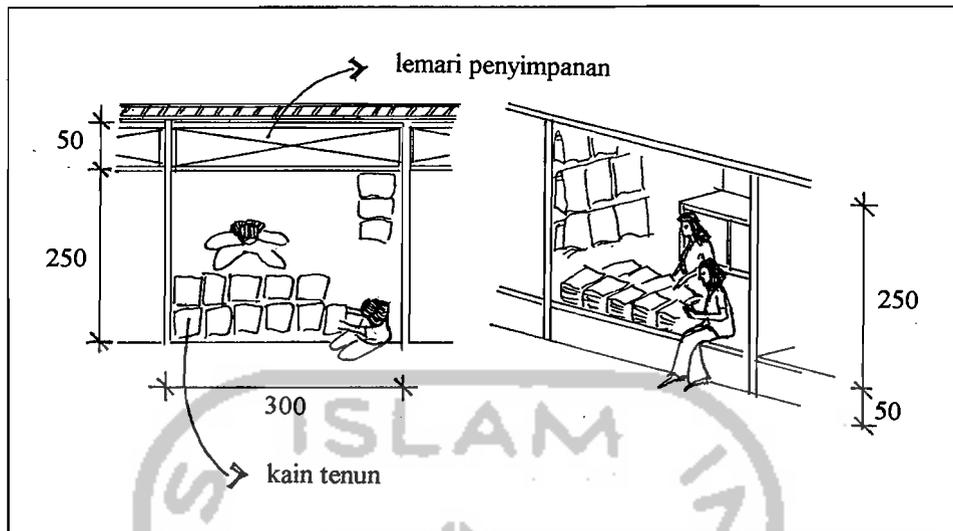


Gambar 3.1. Penataan batik pada kios

(Sumber : Pengamatan)

b. Tenun

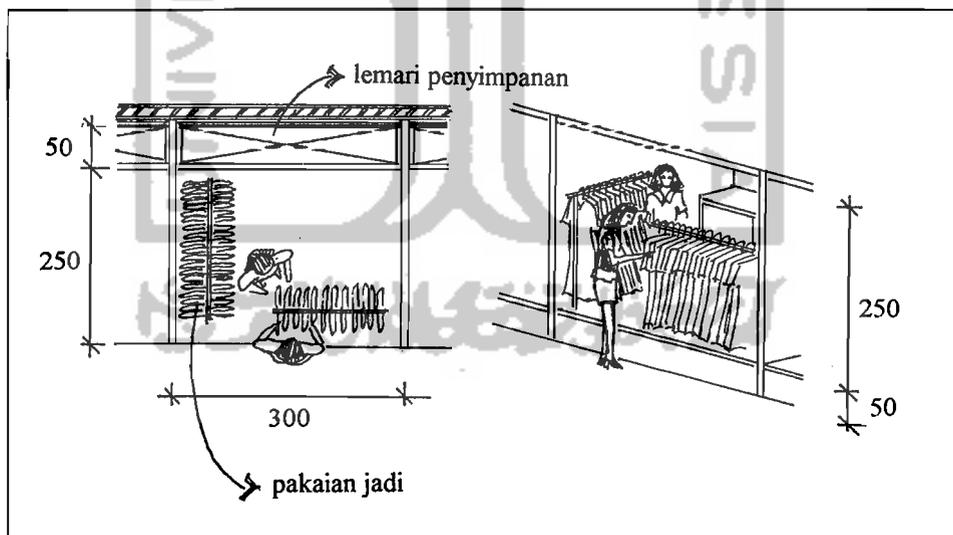
Cara penyajian tenun hampir sama dengan cara penyajian kain batik yaitu dengan digantung di dinding dan diletakkan pada rak-rak penyimpanan.



Gambar 3.2. Penataan tenun pada kios
(Sumber : Pengamatan)

c. *Pakaian jadi*

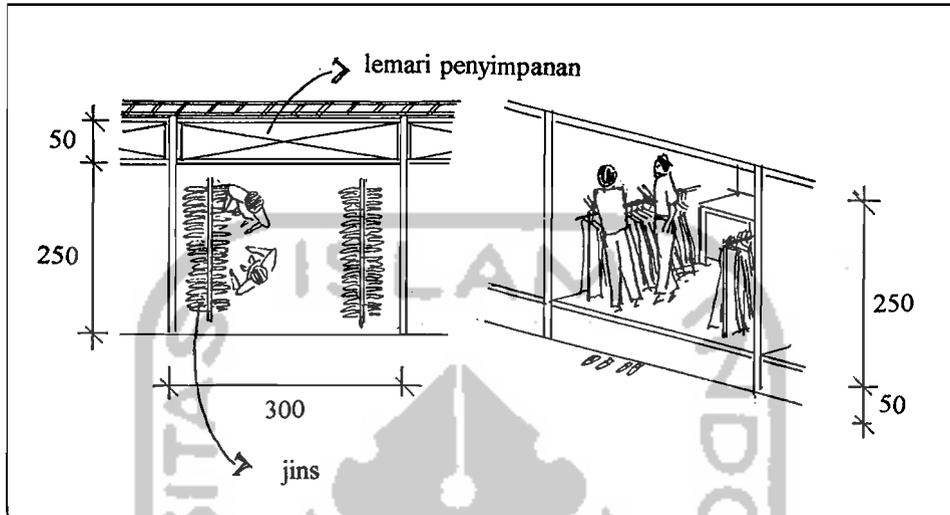
Cara penyajian pakaian jadi biasanya digantung pada gantungan baju dan ditempel di dinding, sebagian lagi disimpan pada lemari penyimpanan.



Gambar 3.3. Penataan pakaian jadi pada kios
(Sumber : Pengamatan)

d. Jins

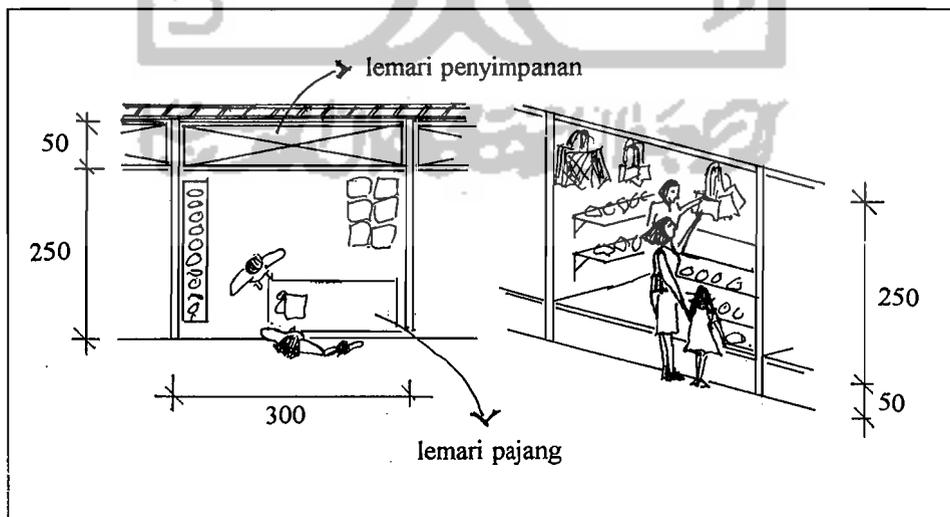
Cara penyajian jins hampir sama dengan pakaian jadi yaitu dengan digantung pada gantungan pakaian dan ditempel di dinding.



Gambar 3.4. Penataan jins pada kios
(Sumber : Pengamatan)

e. Kerajinan

Untuk kerajinan biasanya digantung pada dinding dan sebagian dimasukkan kedalam lemari.



Gambar 3.5 Penataan kerajinan pada kios
(Sumber : Pengamatan)

III.3.3. Karakteristik Pengunjung

Pengunjung yang datang di pasar grosir tekstil dapat dibedakan menjadi 2 yaitu :

1. Pengunjung wisatawan/pembeli
2. Pengunjung pedagang

III.3.3.1. Pengunjung wisatawan/pembeli

Pengunjung wisatawan/pembeli datang dengan maksud untuk melihat-lihat, mengamati, menikmati materi dan suasana perdagangan serta membeli beberapa barang dagangan. Untuk itu pengunjung ini membutuhkan jalur sirkulasi yang secara kualitas dan kuantitas baik, kemudahan pengamatan dalam menikmati materi dagangan dan kelancaran sirkulasi.

Jika dibandingkan kondisi Pasar Grosir Tekstil dengan kebutuhan pengunjung wisatawan, Pasar Grosir Tekstil belum dapat memenuhi kebutuhan pengunjung tersebut.

Untuk itu perlu penataan ruang pajang, area pengamatan, kualitas dan kuantitas jalur sirkulasi dan ruang-ruang terbuka sebagai tempat istirahat agar fungsi Pasar Grosir Tekstil sebagai wisata dagang dapat terpenuhi.

III.3.3.2. Pengunjung pedagang

Pengunjung pedagang batik yang datang pada umumnya dengan maksud ingin membeli batik dalam jumlah grosir untuk kemudian dijual kembali.

Pengunjung model ini memiliki interaksi yang kuat dengan pedagang. Biasanya pengunjung mengamati dari luar dan langsung masuk ke dalam kios pedagang dan komunikasi lebih banyak terjadi di dalam kios dan ruang pajang.

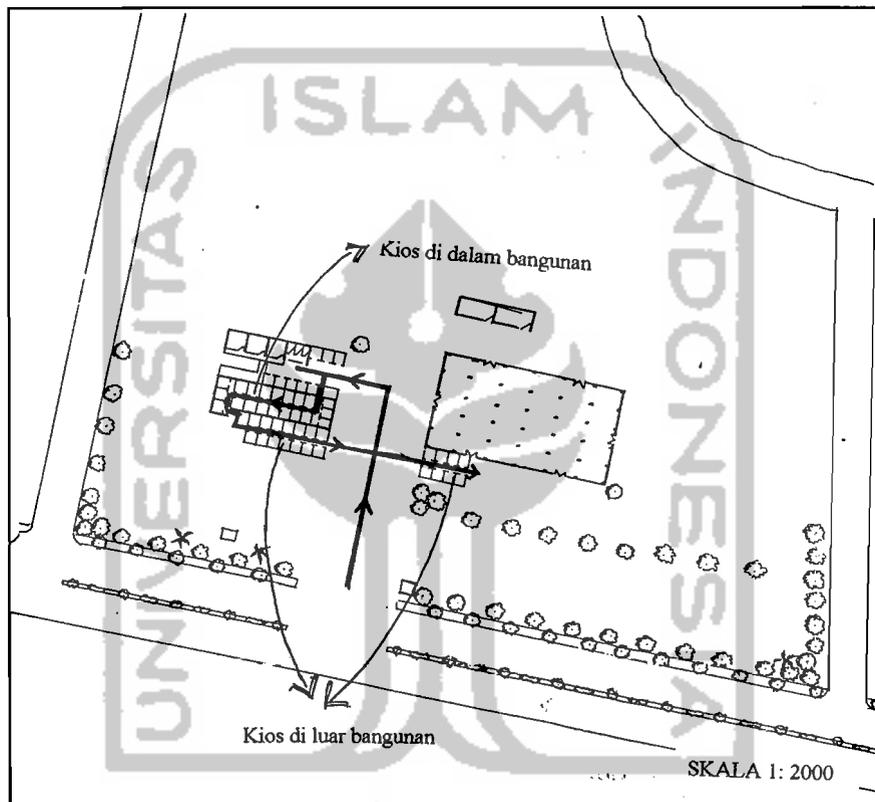
Dari karakteristik ini maka penataan ruang dagang juga harus mempertimbangkan interaksi pedagang dan pembeli yang berada di dalam kios. Terutama dalam hal pencahayaan dan penghawaan serta besaran ruang.

III.4. Analisa Sirkulasi Pasar

III.4.1. Pola Sirkulasi

Pola sirkulasi pasar grosir tekstil mendekati pola linier, karena terdapat 1 jalur sirkulasi utama yang kemudian bercabang-cabang.

Dari hasil pengamatan dapat diperoleh sirkulasi pengunjung sebagai berikut ini :



Gambar 3.6. Sirkulasi Pengunjung

(Sumber : Pengamatan)

Pola sirkulasi seperti ini tidak dapat mengarahkan pengunjung ke semua ruang dagang secara optimal bahkan bisa terjadi crossing.

Dari pola sirkulasi diatas pengunjung akan merasa kesulitan dalam memilih ruang mana yang lebih dahulu dikunjungi, biasanya pengunjung akan memilih kios diluar bangunan karena lebih mudah pencapaiannya walaupun sebenarnya kios didalam bangunan lebih nyaman daripada di luar bangunan. Sehingga ada sebagian kios yang tidak sempat dikunjungi karena pola sirkulasinya yang harus berulang-ulang.

Pola sirkulasi seperti ini akan menimbulkan kerugian di dua sisi, yaitu :

1. Pengunjung

Pengunjung terutama wisatawan tidak dapat mengamati dan menikmati seluruh materi dagang sehingga mengurangi pengalaman visual yang seharusnya diperoleh.

2. Pedagang

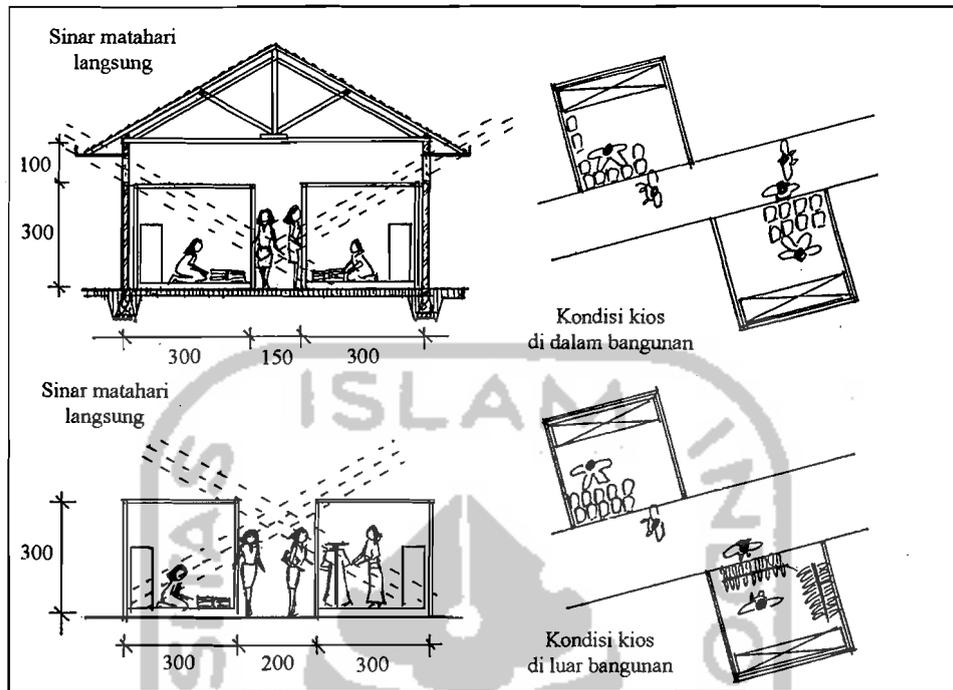
Pedagang yang berada di jalur sirkulasi yang sering dilewati oleh pengunjung menjadi memiliki nilai strategis kios yang lebih dibandingkan dengan pedagang diluar jalur ini.

Dilihat dari fungsi pasar grosir tekstil dan karakteristik perdagangannya, penerapan pola sirkulasi linier tidak cocok. Pasar grosir tekstil sebagai sarana perdagangan dan wisata harus memiliki pola sirkulasi yang dapat mengantarkan ke seluruh ruang dagangan agar pengalaman yang diperoleh pengunjung lebih lengkap dan agar semua kios mempunyai nilai strategis yang sama tingginya.

III.4.2. Kualitas dan Kuantitas Sirkulasi

Untuk dapat membimbing pengunjung, selain pola sirkulasi yang baik, kualitas dan kuantitas sirkulasi juga turut berperan penting. Hal ini didukung dari hasil pengamatan, bahwa kualitas sirkulasi berperan dalam menentukan pola sirkulasi pengunjung.

Mengingat bahwa pengunjung pasar tidak hanya pembeli, melainkan wisatawan, kualitas dan kuantitas sirkulasi harus diperhatikan.



Gambar 3.7. Kualitas dan kuantitas sirkulasi

(Sumber : Pengamatan)

Faktor kualitas ini menyangkut tentang pencahayaan yang diterima jalur sirkulasi sehingga memberi kesan lega dan komunikatif.

Faktor kuantitatif dalam hal ini lebar jalur sirkulasi. Lebar jalur sirkulasi yang bervariasi saat ini, harus ditata lagi agar tercipta jalur sirkulasi yang harus dilalui pengunjung dan jalur sirkulasi yang tidak dianjurkan untuk dilewati.

III.5. Analisa Kondisi Site Bangunan

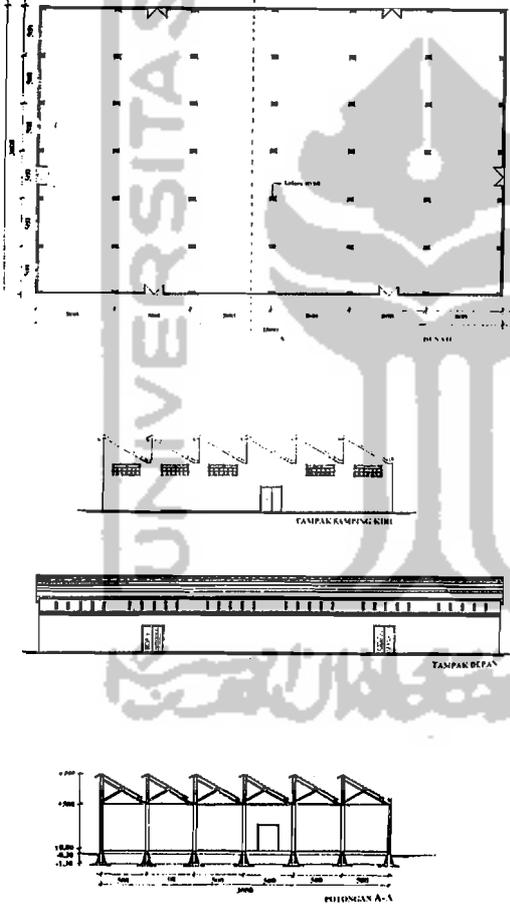
III.5.1. Kondisi Tapak

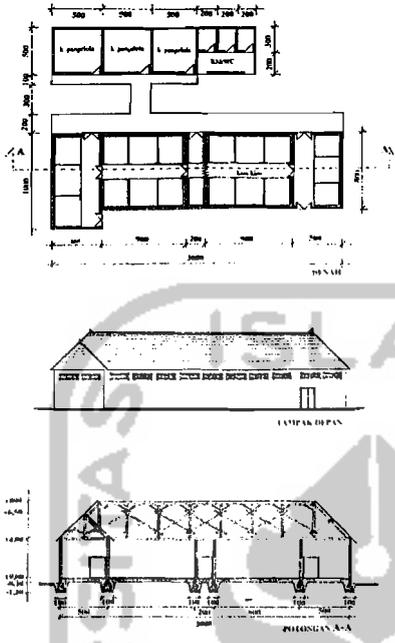
Pada tapak masih terdapat banyak lahan kosong yang tidak dimanfaatkan lagi. Hal ini memungkinkan pengembangan dari Pasar Grosir Tekstil dengan memanfaatkan lahan kosong tersebut. Selain itu untuk jaringan air bersih, listrik dan telekomunikasi, dilokasi sudah ada dengan baik hanya saja untuk sistem pemadam kebakarannya belum ada. Untuk itu perlu adanya penambahan untuk jaringan utilitas yang lain sehingga dapat dimanfaatkan sebagai sistem utilitas pada Pasar Grosir Tekstil.

III.5.2.Kondisi Fisik Bangunan

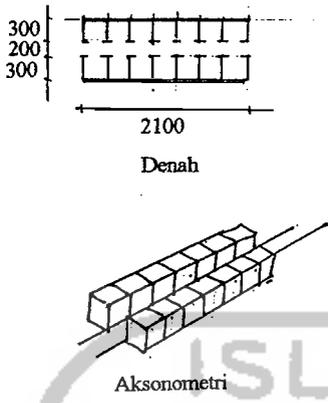
Di dalam site ada 4 bangunan baik yang masih dimanfaatkan ataupun yang belum dimanfaatkan (lihat gambar 2.5 untuk peta site). Adapun pemanfaatan dari bangunan tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini:

Tabel 3.7.Pemanfaatan bangunan pada site

No.	Bangunan	Pemanfaatan	
		Dipertahankan	Dihilangkan
I.	<p>Pabrik tekstil KPBS</p> 	<p>Bangunan ini mempunyai luasas 1728m² dan kondisinya masih baik sehingga masih bisa dimanfaatkan untuk ruang pasar. Hanya saja perlu perubahan pada fasade bangunan sehingga lebih menarik dan pengembangan luas bangunan untuk menampung pertambahan jumlah pedagang pada Pasar Grosir Tekstil.</p>	

<p>2. Koperasi KPBS</p>		<p>Bangunan ini masih dapat difungsikan kembali sebagai gudang karena kondisinya masih baik dan perlu sedikit perbaikan-perbaikan pada dinding dan atap bangunan. Hanya saja letak dari gudang ini akan mengganggu pengembangan pasar sehingga perlu dihilangkan.</p>
<p>3. Gudang KPBS</p>		<p>Bangunan ini masih dapat difungsikan kembali sebagai gudang karena kondisinya masih baik dan perlu sedikit perbaikan-perbaikan pada dinding dan atap bangunan. Hanya saja letak dari gudang ini akan mengganggu pengembangan pasar sehingga perlu dihilangkan.</p>



<p>4.</p>	<p>Kios (luar bangunan)</p> 	<p>Bangunan ini belum permanen, selain itu perletakkannya yang akan mengganggu pengembangan dari Pasar Grosir Tekstil, sehingga tidak layak untuk dipertahankan.</p>
-----------	--	--

(Sumber : Analisa)

