

# **KAJIAN STRATEGI PENGELOLAAN PASAR KAGET BINONG**



## **TUGAS AKHIR**

“Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh  
Gelar Sarjana Perencana Wilayah dan Kota (S.PWK) Jenjang Pendidikan  
Strata-1”

Diajukan oleh :  
Guruh Dasendra  
NIM : 1910105016

**PROGRAM STUDI PERENCANA WILAYAH DAN KOTA  
UNIVERSITAS PRADITA  
TANGERANG  
TAHUN 2023**

## DAFTAR ISI

<b>ABSTRAK .....</b>	<b>iii</b>
<b>BAB I.....</b>	<b>1</b>
<b>PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	3
1.3 Tujuan dan Sasaran.....	3
1.3.1 Tujuan .....	3
1.3.2 Sasaran .....	4
1.4 Manfaat.....	4
1.4.1 Manfaat Subjektif.....	4
1.4.2 Manfaat Objektif.....	4
1.5 Ruang Lingkup.....	4
1.5.1 Ruang Lingkup Substansial .....	4
1.5.2 Ruang Lingkup Spasial .....	5
1.6 Metode Penelitian .....	6
1.6.1 Pendekatan dan Metode Penelitian .....	6
<b>1.7 Alur Berpikir.....</b>	<b>7</b>
<b>1.8 Sistematika Pembahasan .....</b>	<b>8</b>
<b>BAB II.....</b>	<b>10</b>
<b>KERANGKA LITERATUR DAN TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>10</b>
2.1 Kerangka Literatur.....	10
2.2 Tinjauan Pustaka .....	10
2.2.1 Pengelolaan Pasar .....	10
2.2.2 Definisi Pasar & Pasar Kaget.....	12
2.2.3 Fungsi dan Peran Pasar .....	15
2.2.4 Lokasi Pasar .....	17
2.2.5 Wilayah Pelayanan Pasar .....	18
2.2.6 Pengguna Pasar .....	20
2.2.7 Perkembangan Permukiman .....	22
2.2.8 Pengertian Preferensi .....	23
2.2.9 Pengertian Persepsi .....	24
2.3 Rangkuman Tinjauan Teoritis.....	24
<b>BAB III.....</b>	<b>39</b>
<b>METODOLOGI PENELITIAN .....</b>	<b>39</b>
3.1 Gambaran Umum Obyek Penelitian .....	39

3.2 Tahapan Penelitian .....	39
3.3. Metode Penelitian .....	40
3.4 Metode Pengumpulan Data & Kebutuhan Data .....	40
3.4.2 Kebutuhan Data.....	42
Sumber : Penulis .....	44
3.5 Subyek Penelitian.....	45
3.6 Metode Analisis Data .....	45
3.7 Metode Pengolahan Data .....	46
<b>BAB IV.....</b>	<b>48</b>
<b>GAMBARAN UMUM.....</b>	<b>48</b>
4.1 Gambaran Umum Kabupaten Tangerang .....	48
4.2 Gambaran Umum Kelurahan Binong .....	50
4.3 Gambaran Umum Pasar Kaget Binong.....	54
4.4 Jangkauan Pelayanan Pasar Kaget Binong .....	62
4.5 Kondisi Pasar Kaget Binong.....	66
<b>BAB V .....</b>	<b>72</b>
<b>HASIL DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>72</b>
5.1 Temuan dan Hasil Observasi.....	72
5.1.1 Keadaan Eksisting Pasar .....	72
5.1.2 Karakteristik Aktivitas .....	87
5.2 Preferensi Masyarakat .....	95
5.3 Strategi Pengelolaan Pasar Kaget Binong .....	96
5.3.1 Aspek Fisik .....	96
5.3.2 Aspek Aktivitas.....	103
5.4 Strategi Prioritas Pengelolaan Pasar Kaget Binong.....	104
<b>BAB VI.....</b>	<b>114</b>
<b>KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>114</b>
6.1 Kesimpulan.....	114
6.2 Saran .....	114
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>115</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>118</b>
Pedoman Wawancara .....	118
Dokumentasi Wawancara .....	121
Hasil Wawancara.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1	Peta Lokasi Pasar Kaget Binong .....	5
Gambar 1. 2	Kondisi Eksisting Pasar Kaget Binong .....	6
Gambar 3. 1	Peta Lokasi Penelitian .....	39
Gambar 3. 3	Proses Pengolahan data Metode Kualitatif.....	46
Gambar 4. 1	Peta Administrasi Kabupaten Tangerang .....	48
Gambar 4. 2	Peta Administrasi Kecamatan Curug .....	50
Gambar 4. 3	Kawasan Permukiman Sekitar Pasar Kaget Binong Tahun 2002 .....	51
Gambar 4. 4	Kawasan Permukiman Sekitar Pasar Kaget Binong Tahun 2007 .....	52
Gambar 4. 5	Kawasan Permukiman Sekitar Pasar Kaget Binong Tahun 2012 .....	52
Gambar 4. 6	Kawasan Permukiman Sekitar Pasar Kaget Binong Tahun 2017 .....	53
Gambar 4. 7	Kawasan Permukiman Sekitar Pasar Kaget Binong Tahun 2022 .....	53
Gambar 4. 8	Kawasan Permukiman Sekitar Pasar Kaget Binong Tahun 2002 – 2022 .....	54
Gambar 4. 9	Peta Deliniasi Pasar Kaget Binong Tahun 2002 .....	55
Gambar 4. 10	Peta Deliniasi Pasar Kaget Binong Tahun 2007 .....	56
Gambar 4. 11	Peta Deliniasi Pasar Kaget Binong Tahun 2012 .....	57
Gambar 4. 12	Peta Deliniasi Pasar Kaget Binong Tahun 2017 .....	58
Gambar 4. 13	Peta Deliniasi Pasar Kaget Binong Tahun 2002 – 2022 .....	59
Gambar 4. 14	Aktivitas dari Pasar Kaget Binong .....	60
Gambar 4. 15	Kondisi Tampak Depan Pasar Kaget Binong.....	61
Gambar 4. 16	Peta Pola Jalan Kawasan Pasar Kaget Binong .....	66
Gambar 4. 17	Peta Tipologi Pasar Menurut Komoditas .....	68
Gambar 4. 18	Peta Tipologi Pasar Menurut Penggunaan Lahan .....	70
Gambar 5. 1	Diagram Tipologi Penggunaan Lahan Pedagang Pasar Kaget Binong .....	72
Gambar 5. 2	Peta Lokasi Area Parkir Pasar Kaget Binong.....	77
Gambar 5. 3	Kondisi Eksisting Drainase di beberapa titik di Pasar Kaget Binong.....	81
Gambar 5. 4	Keadaan Pada Titik Drainase Penuh Sampah .....	81
Gambar 5. 5	Penutupan Selokan Dengan Perkerasan Permanen Tanpa Celah Jalur Air .....	82
Gambar 5. 6	Diagram Tipologi Komoditas Pedagang Pasar Kaget Binong .....	87
Gambar 5. 7	Pedoman Strategi Pengelolaan Jenis Tempat Berjualan Pedagang Pasar Kaget Binong .....	97
Gambar 5. 8	Pedoman Strategi Pengelolaan Area Parkir Pada Pasar Kaget Binong.....	99
Gambar 5. 9	Pedoman Strategi Penyediaan Sarana Persampahan di Pasar Kaget Binong .....	100
Gambar 5. 10	Pedoman Strategi Pengelolaan Sarana Pemadam Kebakaran Pasar Kaget Binong .....	103
Gambar 5. 11	Acuan Tahapan Penyelesaian Strategi Pengelolaan Pasar Kaget Binong .....	107

## DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 Kerangka Berpikir .....	7
Tabel 2. 1 Kerangka Literatur .....	10
Tabel 2. 2 Rangkuman Teori Pengelolaan Pasar.....	24
Tabel 2. 3 Tabel Rangkuman Teori Definisi Pasar & Pasar Kaget.....	25
Tabel 2. 4 Rangkuman Teori Peranan dan Fungsi Pasar.....	27
Tabel 2. 5 Tabel Rangkuman Teori Lokasi Pasar .....	27
Tabel 2. 6 Tabel Teori Wilayah Pelayanan Pasar .....	28
Tabel 2. 7 Tabel Rangkuman Teori Pengguna Pasar .....	28
Tabel 2. 8 Tabel Rangkuman Perkembangan Permukiman .....	29
Tabel 2. 9 Tabel Rangkuman Teori Preferensi .....	29
Tabel 2. 10 Tabel Rangkuman Teori Persepsi .....	29
Tabel 2. 11 Tabel Sintesa Teori & Variabel.....	30
Tabel 3. 1 Tabel Kebutuhan Data.....	42
Tabel 4. 1 Tabel Daftar Kecamatan di Kabupaten Tangerang .....	49
Tabel 4. 2 Jumlah Penduduk Kecamatan Curug .....	51
Tabel 4. 3 Jam Operasional Pasar Kaget Binong .....	60
Tabel 4. 4 Tabel Konektivitas Pasar Kaget Binong .....	67
Tabel 5. 1 Permasalahan Eksisting.....	105
Tabel 5. 2 Pembagian Skala Prioritas Terhadap Strategi Pengelolaan Pasar Kaget Binong.....	108

## ABSTRAK

Pasar kaget merupakan fenomena pasar yang timbul secara alamiah yang disebabkan oleh adanya kebutuhan yang harus dipenuhi setiap harinya, begitu pula dengan Pasar Kaget Binong yang tumbuh karena faktor meningkatnya kebutuhan masyarakat Binong yang harus dipenuhi, pertumbuhannya yang tanpa direncanakan membuat perkembangan Pasar Kaget Binong semakin tak terkendali, mulai dari perkembangan pedagang yang kian pesat dan mulai memenuhi bahu jalan raya Binong yang seharusnya digunakan oleh pengguna jalan, pedagang nakal yang tidak taat pada jam operasional, ditambah lagi jalan raya Binong yang merupakan akses dari angkutan kota yang beroperasi setiap harinya. Hal itu membuat keadaan dari Pasar Kaget Binong kian miris, pasalnya standar perkembangan pasar kaget tidak diatur dalam peraturan manapun, sehingga membuat pemerintah daerah setempat merasa tidak memiliki kewajiban untuk membenahi Pasar Kaget Binong. Melihat dari sejarah perkembangannya dan meneliti terkait karakteristik dan pola aktivitas dari pengguna pasar yang terbangun, dan melihat bagaimana dampaknya terhadap permukiman sekitar. Hasil dari penelitian ini berfokus kepada strategi Pengelolaan Pasar Kaget Binong sebagai respon dari fenomena perkembangan pasar kaget yang memperhatikan keinginan dan preferensi masyarakat dalam kawasan Pasar Kaget Binong.

**Kata Kunci :** Pasar Kaget, Karakteristik Pelaku Pengguna Pasar, Dampak Perkembangan Pasar Kaget, Strategi Pengelolaan.

*The shocked market is a market phenomenon that arises naturally caused by a need that must be met every day, as well as the Binong Shocked Market which is growing due to factors increasing the needs of the Binong community that must be met, its unplanned growth makes the development of the Binong Shocked Market increasingly uncontrollable. , starting from the development of traders who are growing rapidly and starting to fill the shoulders of the Binong Highway which should be used by road users, rogue traders who do not comply with operating hours, plus the Binong Highway which is access from city transportation which operates every day. This made the situation of the Binong Surprised Market even sadder, because the standards for the development of the Shocked Market were not regulated in any regulations, thus making the local government feel that they had no obligation to fix the Binong Shocked Market. Look at the history of its development and examine the characteristics and activity patterns of market users that have been built, and see how it impacts the surrounding settlements. The results of this study focus on the Binong Surprised Market Management*

*strategy as a response to the phenomenon of the Shocked Market development which pays attention to the wishes and preferences of the people in the Binong Shocked Market area.*

***Keywords:*** *Shock Market, Characteristics of Market User Actors, Impact of Shock Market Developments, Management Strategy.*

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Dalam sebuah kehidupan di permukiman masyarakat tidak dapat di lepaskan dari kebutuhan akan beragam fasilitas umum yang mendukung kehidupan masyarakatnya. Pada umumnya masyarakat memang membutuhkan berbagai fasilitas publik, diantaranya: sumber daya air, ketenagalistrikan, transportasi, perumahan, energi, perekonomian, Dengan adanya fasilitas tersebut tentunya akan membuat kualitas hidup masyarakat akan meningkat, baik dari segi ekonomi, kesehatan, produktivitas dan lain lain. Fasilitas umum yang biasanya tersedia salah satunya adalah pasar, tempat yang berperan sebagai penunjang dari kebutuhan hidup masyarakat.

Menurut Santoso (2017), pasar merupakan wadah untuk melakukan transaksi dengan lebih dari 1 penjual, pasar memiliki berbagai macam sebutan, diantaranya pusat perbelanjaan, pertokoan, pasar tradisional, pusat perdagangan, plaza, mall dsb. Pada umumnya pasar tradisional dapat muncul dan tumbuh secara alami, hal tersebut dilandaskan pada kebutuhan masyarakat di kawasan permukiman dan lokasinya pun terkadang bukan merupakan lokasi yang seharusnya diperuntukkan sebagai pasar. Hal itu tentunya tidak diimbangi dengan fasilitas sarana dan prasarana yang ada, karena tidak dipersiapkan terlebih dahulu sebagai pemenuhan standar kelayakan dan kebutuhan dari sebuah pasar tersebut.

Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), pasar kaget merupakan pasar sesaat yang diadakan saat terjadi sebuah keramaian atau perayaan. Namun, menurut masyarakat Binong, nama pasar kaget merupakan salah satu pasar tradisional dengan berbagai kegiatan pasar pada mestinya, namun sifatnya sementara dan lokasinya berjualan yang disediakan semi permanen ataupun non permanen, kemudian kegiatannya ini hanya dalam waktu tertentu dengan jam operasional hanya beberapa jam saja dalam sehari, baik itu pada sore hari maupun pagi hari.

Pasar kaget Binong merupakan pasar yang tumbuh secara alami yang berlokasi di jalan Raya Binong. Pasar Kaget Binong muncul pada awal tahun 2000an tepatnya tahun 2002, dimana pada awal kemunculannya terdapat sekitar 40 pedagang yang melakukan aktivitas perdagangan di Pasar Kaget Binong. Pada perjalannya, dengan meningkatnya permintaan (*demand*) akan pemenuhan kebutuhan masyarakat, pasar kaget binong mengalami peningkatan dalam segi kuantitas pedagang yang sekarang berjumlah lebih dari 200 dengan tempat berdagang yang berbeda, mulai dari kios permanen, semi permanen, emperan, hingga pkl menggunakan gerobak, intensitas pembeli yang meningkat dan membuat aktivitas di Pasar Kaget Binong semakin ramai sampai saat ini, hingga waktu transaksi yang semakin diperpanjang yang sejak awal kemunculannya, jam operasional binong telah mengalami perubahan jam yang awalnya hanya 5 jam kini bertambah menjadi 9 ½ jam.,

Namun, dalam perkembangan pasar kaget kini keadaannya mulai memprihatinkan, hal itu terlihat dari ketidakmampuan lokasi dalam menampung peningkatan jumlah pedagang, sehingga kini para pedagang lebih banyak yang menjajakan dagangannya di pinggir jalan yang tentunya mengganggu aktivitas pengguna jalan tersebut. Ditambah lagi jalan tersebut merupakan jalan yang dilalui oleh angkutan kota (angkot) yang beroperasi sepanjang hari, maka setiap jam operasional pasar berlangsung tentunya bentrok dengan jam operasional angkutan kota yang berakibat pada keadaan lalu lintas yang sangat kacau dan tak terkendali. Perkembangan dari Pasar Kaget Binong juga berdampak pada berkurangnya fungsi dari fasilitas kawasan permukiman yang ada disana, diantaranya drainase menjadi tercemar dan lapak pedagang tidak jarang menutup saluran drainase yang membuat kondisinya sering terjadi banjir ketika hujan turun. Selain itu juga Pasar Kaget Binong tidak memiliki tempat untuk membuang sampah seperti TPS, ataupun bak sampah yang berukuran cukup besar yang dapat menampung sampah-sampah yang dihasilkan secara sementara. Sehingga tak jarang para pedagang yang nakal membuang sampahnya secara sembarangan ke selokan/drainase yang semakin memperparah kondisi tersebut.

Namun, dari berbagai kekurangan yang terdapat pada Pasar Kaget Binong, sampai saat ini keberadaannya masih diterima di kalangan masyarakat, justru ukuran pasar yang kian lama kian berkembang. Hal tersebut dikarenakan Pasar Kaget Binong merupakan pasar yang memiliki lokasi strategis, dekat dan mudah dijangkau oleh masyarakat dari berbagai lokasi, alternatif terdekat, termudah, dan terlengkap bagi masyarakat yang tidak ingin pergi ke Pasar Tradisional di Curug ataupun di kawasan Bojong Nangka. Masyarakat menganggap kalau pergi ke Pasar

Kaget Binong lebih mudah dalam mencari barang yang diinginkan, tidak perlu berputar area karena pasar kaget hanya berada di sepanjang jalan sehingga untuk berpindah dari satu pedagang ke pedagang lainnya menjadi lebih mudah, selain itu juga karena letaknya yang berada tepat di sepanjang jalan raya Binong yang merupakan akses transportasi angkutan kota (angkot) yang membuat masyarakat tidak perlu menempuh perjalanan jauh untuk berpindah baik menuju ataupun meninggalkan kawasan pasar, karena memang tersedia angkutan kota (angkot) beroperasi tepat di depan Pasar Kaget Binong.

Walaupun banyak dampak yang timbul akibat dari perkembangan Pasar Kaget Binong, namun sampai saat ini keberadaannya masih sangat dibutuhkan dan vital bagi masyarakat yang menjadi penjual maupun pelanggan setia dari Pasar Kaget Binong, walaupun memang lokasi tempat tumbuhnya bukan di lokasi yang memang seharusnya dijadikan sebagai pasar, sehingga kemunculannya tidak disertai dengan penyediaan fasilitas penunjang pasar yang baik. Sehingga dalam perkembangannya dibutuhkan suatu langkah dan strategi untuk menata pasar tersebut agar menjadi lebih baik dari sebelumnya, apabila kita berpaku kepada teori penentuan lokasi pasar, maka dibutuhkan beberapa aspek yang perlu dipenuhi, sehingga tercipta lingkungan pasar yang tertata dan rapih. Hal itu disampaikan oleh Miles (1999), yang perlu diperhatikan dalam penentuan lokasi pasar ada 9 faktor, yaitu penampakan fisik (Physical view), peruntukan lahan (zonasi), transportasi, utilitas, pelayanan publik, parkir, respon masyarakat (adanya perubahan perilaku), permintaan dan penawaran (supply & demand), dan yang terakhir adalah bagaimana dampaknya terhadap lingkungan (sosial dan alam). Selain itu, dalam menentukan strategi Pengelolaan pasar juga dibutuhkan referensi dari masyarakat pengguna Pasar Kaget Binong tentang bagaimana harapan dan keinginan mereka terhadap Pasar Kaget Binong.

Dengan melihat latar belakang dari lokasi penelitian di Pasar Kaget Binong, maka dilakukan sebuah penelitian yang berjudul “Kajian Strategi Pengelolaan Pasar Kaget Binong” sebagai respon dari masalah yang terjadi.

## **1.2 Rumusan Masalah**

1. Bagaimana Strategi Pengelolaan Pasar Kaget Binong?

## **1.3 Tujuan dan Sasaran**

### **1.3.1 Tujuan**

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengkaji bagaimana strategi Pengelolaan

Pasar Kaget Binong, sebagai respon dari dampak perkembangannya terhadap kawasan permukiman di sekitarnya.

### **1.3.2 Sasaran**

Untuk mencapai tujuan penelitian, maka sasaran penelitian yang dijadikan sebagai tahapan dari penelitian adalah :

1. Mengidentifikasi bagaimana perkembangan kawasan Pasar Kaget Binong dan mengidentifikasi bagaimana pola perkembangan permukiman di sekitarnya.
2. Mengidentifikasi karakteristik perilaku dan aktivitas yang terbentuk dalam Pasar Kaget Binong dan bagaimana sistem pengelolaan pasar secara eksisting.
3. Menyusun strategi pengelolaan pasar kaget dalam merespon dampak perkembangan kawasan Pasar Kaget Binong tanpa meninggalkan preferensi masyarakat sebagai bahan pertimbangan..

## **1.4 Manfaat**

### **1.4.1 Manfaat Subjektif**

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi pertimbangan dalam upaya pengembangan dalam penelitian dan menerapkan teori yang terdapat pada penelitian ini dalam bidang ilmu pembelajaran serta penelitian ini dapat dijadikan sebagai pertimbangan untuk penelitian di masa depan dan memperkaya pengetahuan terkait permasalahan yang ditimbulkan akibat dari perkembangan pasar kaget dan bagaimana dampaknya terhadap kawasan permukiman di sekitarnya.

### **1.4.2 Manfaat Objektif**

Penelitian ini dapat menjadi acuan penunjang dalam membuat program dan kebijakan yang terkait pada masalah perkembangan pasar tradisional dan terkait dampaknya pada kawasan permukiman di sekitarnya.

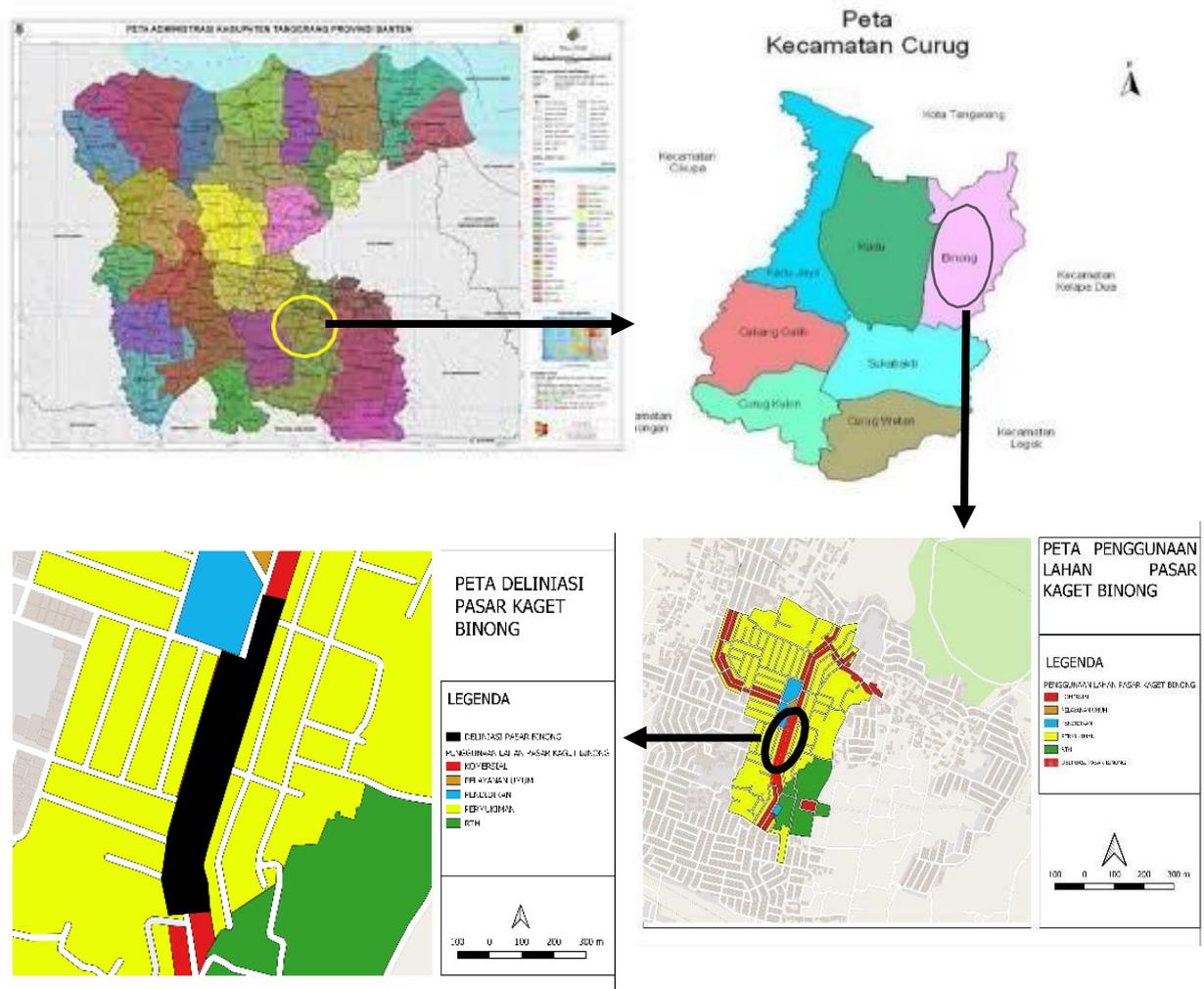
## **1.5 Ruang Lingkup**

### **1.5.1 Ruang Lingkup Substansial**

- a) Ruang lingkup substansial pada penelitian ini hanya terbatas pada pengelolaan kawasan pasar dan tidak melihat pada aspek legalitas pasar.

b) Penelitian ini menitikberatkan pada respon masyarakat yang terkena dampak dari perkembangan kawasan pasar kaget Binong terkait penurunan tingkat kualitas dari utilitas, sarana dan prasarana, dan permukiman di sekitarnya.

### 1.5.2 Ruang Lingkup Spasial



Gambar 1. 1 Peta Lokasi Pasar Kaget Binong

Sumber : Penulis

Ruang lingkup Spasial penelitian ini adalah pasar kaget Binong dan kawasan permukiman di sekitarnya dalam radius 1 km dari kawasan pasar kaget Binong.



Gambar 1. 2 Kondisi Eksisting Pasar Kaget Binong

Sumber : Hasil Observasi

## 1.6 Metode Penelitian

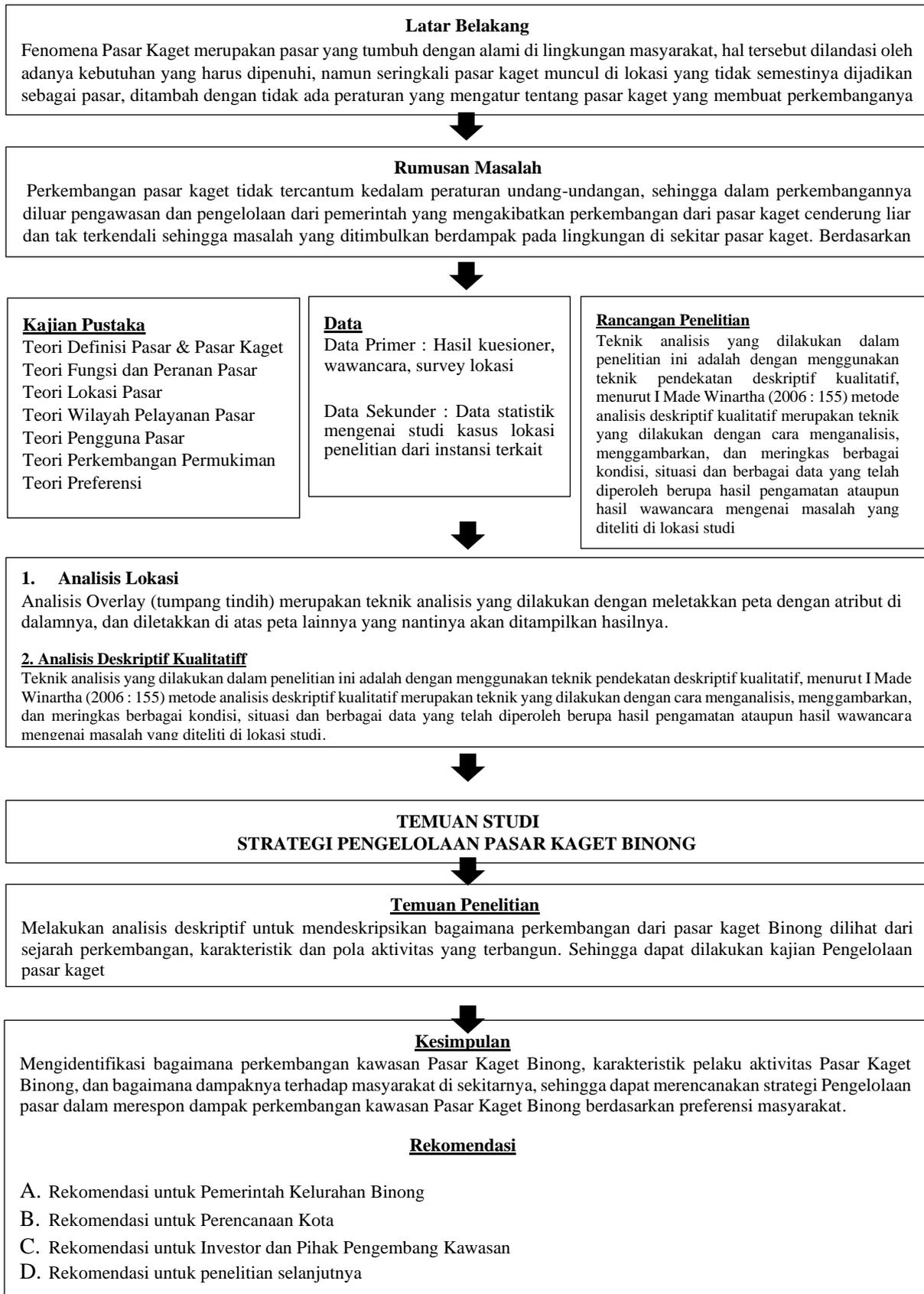
### 1.6.1 Pendekatan dan Metode Penelitian

Pendekatan yang digunakan di dalam penelitian ini adalah pendekatan positivistik, yaitu pendekatan ini memfokuskan pada penyelidikan dan pengkajian terkait gejala yang terjadi dan juga hubungan diantara gejala tersebut, sehingga dapat memperkirakan apa yang akan terjadi selanjutnya. Metode analisis yang digunakan pada penelitian ini adalah :

#### 1. Metode Kualitatif

Yaitu dengan melakukan analisis lokasi dan deskriptif kualitatif, dengan pendekatan positivistik. Pengambilan data dilakukan dengan cara wawancara, dan juga melakukan observasi langsung di lokasi penelitian.

## 1.7 Alur Berpikir



Tabel 1. 1 Kerangka Berpikir

Sumber : Penulis

## 1.8 Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan dari laporan ini adalah:

1. BAB I berisikan tentang pendahuluan membahas Latar Belakang, Perumusan Masalah, Tujuan dan Sasaran, Manfaat, Ruang Lingkup Pembahasan, Metode Penelitian, Alur Berpikir dan Sistematika Penulisan.

BAB I yang isinya merupakan pendahuluan dari penelitian ini, dimana membahas bagaimana latar belakang dari penelitian yang akan dilakukan di Pasar Kaget Binong yang didalamnya berisi tentang

Definisi Pasar Kaget : Pengertian pasar kaget menurut KBBI dan bagaimana masyarakat Binong memaknai pasar kaget.

Perkembangan Pasar Kaget Binong : Bagaimana Pasar Kaget Binong dapat muncul dan berkembang sampai saat ini, dan bagaimana proses perkembangannya bila ditinjau dari awal kemunculan Pasar Kaget Binong

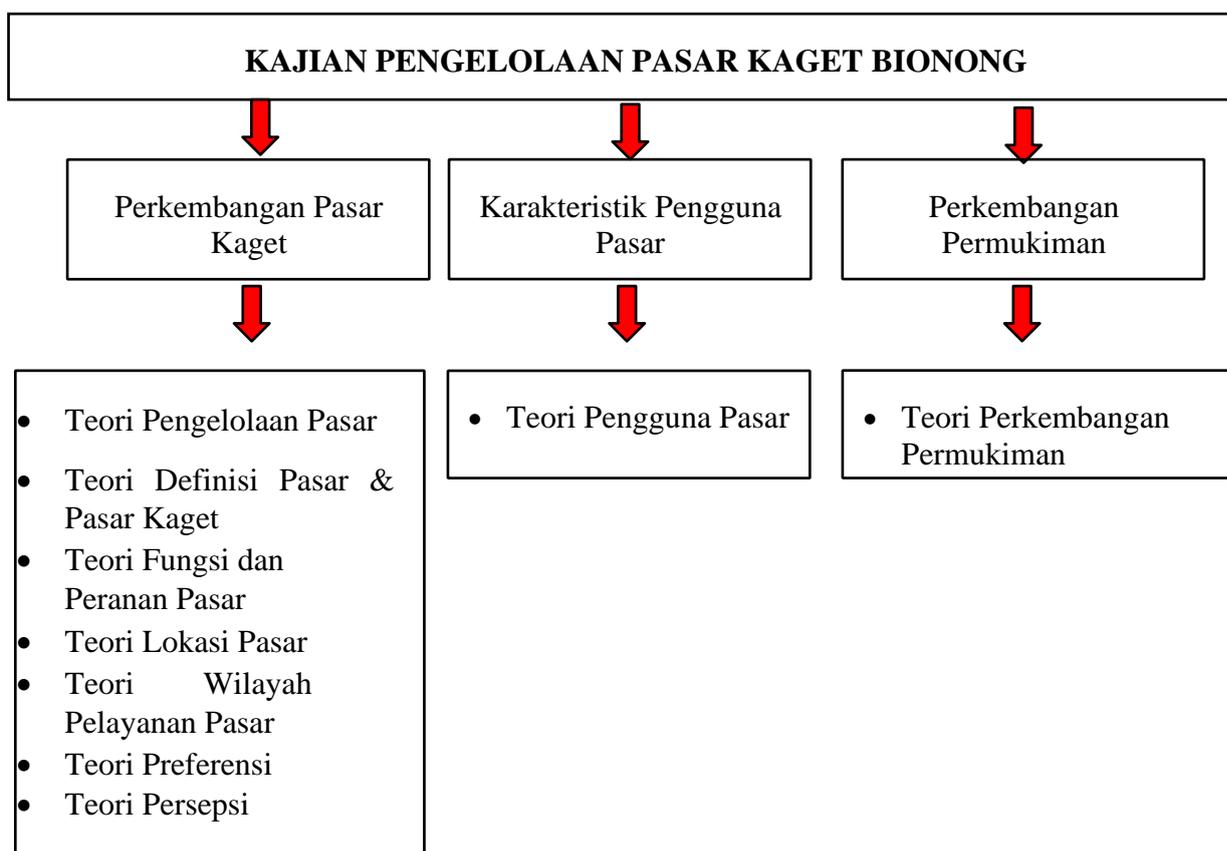
- i. Selanjutnya terdapat rumusan masalah yang terdiri dari problem area, problem finding, problem statement dan research question yang muncul dari rumusan masalah tersebut ialah “Bagaimana Strategi Pengelolaan Pasar Kaget Binong dan Dampak Perkembangannya terhadap kawasan Permukiman di Sekitarnya?”
- ii. Selanjutnya terdapat tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengkaji bagaimana permasalahan yang timbul akibat dari perkembangan Pasar Kaget Binong dan bagaimana dampaknya terhadap kawasan permukiman di sekitarnya
- iii. Dari tujuan tersebut maka dapat ditentukan mengenai sasaran dari penelitian ini adalah dengan mengidentifikasi bagaimana perkembangan kawasan Pasar Kaget Binong dengan melihat sejarah perkembangannya, mengidentifikasi bagaimana dampak perkembangan kawasan Pasar Kaget Binong terhadap masyarakat di sekitarnya, mengidentifikasi bagaimana karakteristik dari pelaku aktivitas dan bagaimana aktivitas yang terjadi di kawasan Pasar Kaget Binong, dan merencanakan bagaimana strategi Pengelolaan pasar kaget dalam merespon dampak dari perkembangan kawasan Pasar Kaget Binong berdasarkan preferensi masyarakat.

- iv. Pada sub bab 1.4 terdapat manfaat yang diperoleh dari penelitian ini, baik manfaat secara subyektif maupun secara obyektif
  - v. Pada sub bab 1.5 dijelaskan bagaimana ruang lingkup substansial dan spasial dari penelitian ini.
  - vi. Pada sub bab 1.6 dijelaskan mengenai metode dan bagaimana pendekatan dari penelitian yang digunakan pada penelitian ini.
  - vii. Pada sub bab 1.7 terdapat sebuah tabel yang memuat tentang alur berpikir yang dituangkan dalam penelitian.
2. BAB II berisi tentang bagaimana Kerangka Literatur, Tinjauan Teoritis, Rangkuman Kajian Teori dan Sintesa Teori Penelitian.
  3. BAB III berisikan tentang metodologi penelitian, diantaranya membahas mengenai Gambaran Umum Penelitian, Tahapan Penelitian, Metode Penelitian, Metode Pengumpulan Data & Kebutuhan Data, Metode Analisis Data, Metode Pengolahan Data.
  4. BAB IV berisi tentang gambaran yang lebih mendalam mengenai gambaran umum penelitian dan lokasi penelitian, perihal kondisi fisik, perkembangan lokasi, perkembangan permukiman di sekitar lokasi, dan aktivitas yang terbangun di lokasi.
  5. BAB V menjelaskan tentang hasil penelitian yang diperoleh baik dengan metode observasi langsung maupun diperoleh dari keterangan pelaku aktivitas yang ada di lokasi penelitian, keterangan yang didapat dari para pedagang, pengunjung, pengguna jalan, dan masyarakat yang berkediaman di Pasar Kaget Binong.
  6. BAB VI menjelaskan mengenai kesimpulan dari penelitian yang telah dilakukan, terdapat juga saran dan rekomendasi yang diutarakan terhadap penelitian selanjutnya.
  7. DAFTAR PUSTAKA berisi tentang daftar sumber kajian literatur yang dijadikan sebagai referensi oleh penulis dalam membuat penelitian ini.

## BAB II

### KERANGKA LITERATUR DAN TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1 Kerangka Literatur



Tabel 2. 1 Kerangka Literatur

Sumber : Penulis

#### 2.2 Tinjauan Pustaka

##### 2.2.1 Pengelolaan Pasar

###### A. Definisi

Pengelolaan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) diartikan sebagai sebuah proses, cara, perbuatan untuk mengelola/proses melakukan suatu kegiatan tertentu dengan menggerakkan tenaga orang lain, proses yang membantu dalam merumuskan suatu kebijakan dan tujuan instansi/organisasi, dan juga proses yang memberikan pengawasan terhadap semua hal yang dilibatkan dalam pelaksanaan suatu kebijakan demi mencapai tujuan. Menurut Azizah (2019), manajemen pengelolaan diartikan sebagai sebuah tindakan yang dilakukan oleh manager untuk me-manajemen yang melibatkan berbagai aktivitas dan pengawasan/koordinasi terhadap pekerjaan orang lain, sehingga dapat diselesaikan dengan lebih efisien dan efektif.

## B. Aspek – Aspek Pengelolaan.

Pengelolaan di pasar bukan tidak mendasar, terdapat pedoman-pedoman yang telah ditetapkan oleh peraturan yang mengatur, menentukan dan juga memberikan acuan terkait pengembangan dan pengelolaan dari pasar, baik itu pasar modern, pasar tradisional, maupun pasar rakyat lainnya. Berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2012, tentang Pengelolaan dan Pemberdayaan Pasar Tradisional, Pasal 9, sarana pendukung dari pasar tradisional diantaranya :

- a) kantor pengelola;
- b) areal parkir;
- c) tempat pembuangan sampah sementara/sarana pengelolaan sampah;
- d) air bersih;
- e) sanitasi/drainase;
- f) tempat ibadah;
- g) toilet umum;
- h) pos keamanan;
- i) hidran dan fasilitas pemadam kebakaran;
- j) penteraan;
- k) area bongkar muat dagangan.

Sedangkan menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2021 Tentang Pedoman Pembangunan dan Pengelolaan Sarana Perdagangan, Pasar Rakyat harus dilengkapi oleh sarana & prasarana penunjang diantaranya :

- a) Kantor Pengelola
- b) Toilet
- c) Pos ukur ulang
- d) Pos keamanan
- e) Ruang peribadatan
- f) Sarana dan akses pemadam kebakaran
- g) Tempat parkir

## 2.2.2 Definisi Pasar & Pasar Kaget

Pasar merupakan institusi dimana terdapat seorang yang membutuhkan dan orang yang memproduksi sebuah barang dan jasa lalu mereka melakukan transaksi barang dan jasa (Campbell, 1990). Dipertegas oleh Ginanjar (1980) yang mendefinisikan pasar sebagai wadah, tempat, media untuk menjual dan memasarkan sesuatu sebagai wujud dari penampungan dari kegiatan perdagangan. Pada mulanya, pasar adalah suatu tempat terjadinya pertemuan antar sang penyedia dan pencari barang dan jasa.

Namun hal tersebut cukup berbeda dengan pendapat para ahli diatas, Phillip Kotler (1998) memahami arti pasar menurut seorang pemasar dan ekonom bukan hanya sebagai tempat fisik yang dapat menjadi wadah bagi aktivitas yang terjadi di dalamnya., yaitu:

2.2.2.1 Pasar dalam hakikatnya merupakan suatu tempat fisik di mana pembeli dan penjual bertemu dan berkumpul untuk melakukan penukaran barang dan jasa.

2.2.2.2 Pengertian pasar bagi seorang pemasar, pasar adalah himpunan dari semua pembeli nyata dan pembeli potensial dari suatu produk.

2.2.2.3 Pengertian pasar menurut seorang ekonom, adalah semua pembeli dan penjual yang menjual dan melakukan transaksi atas barang/jasa tertentu. Para ekonom dalam hal ini memang lebih tertarik akan struktur, tingkah laku dan kinerja dari masing-masing pasar ini.

Berdasarkan dari Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Nomor 23/MPP/KEP/1/1998 tentang Lembaga-lembaga Usaha Perdagangan, pasar didefinisikan sebagai tempat bertemunya pihak penjual dan pembeli untuk melaksanakan transaksi di mana proses jual beli terbentuk. Pasar menurut kelas pelayanannya dapat digolongkan menjadi pasar tradisional dan pasar modern, sedangkan menurut sifat pendistribusiannya dapat digolongkan menjadi pasar eceran dan pasar perkulakan/grosir. Pasar tradisional diartikan sebagai pasar yang dibangun oleh pemerintah, swasta, koperasi atau swadaya masyarakat dengan tempat usaha berupa toko, kios, los dan tenda yang dimiliki/dikelola oleh pedagang kecil dan menengah atau koperasi dengan usaha skala kecil dan modal kecil dan dengan proses jual beli melalui tawar menawar. Pengertian pasar tradisional juga telah dicantumkan dalam Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 112 Tahun 2007 Tentang Pengelolaan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern pada Pasal 1 ayat 2, “Pasar Tradisional adalah pasar yang dibangun dan dikelola oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, Swasta, Badan Usaha Milik Negara dan Badan Usaha Milik Daerah termasuk Kerjasama dengan swasta dengan tempat usaha berupa toko, kios. los dan tenda yang dimiliki/dikelola

oleh pedagang kecil, menengah, dan swadaya masyarakat atau koperasi dengan usaha skala kecil, modal kecil dan dengan proses jual beli barang dagangan melalui tawar menawar.”

Berdasarkan penjelasan sebelumnya, kesimpulan tentang pasar yang sejalan dengan apa yang dikemukakan oleh Mursid (1997) tentang unsur utama terbentuknya sebuah pasar yaitu :

1. Konsumen, merupakan golongan yang datang dan hadir dengan bermacam kebutuhan, tujuan konsumen hadir di dalam sebuah pasar adalah untuk memenuhi kebutuhannya, sehingga konsumen ini dianggap sangat vital dalam awal mula terbentuknya sebuah pasar.
2. Daya beli, merupakan faktor yang memicu adanya sebuah permintaan yang berawal dari kebutuhan, selain itu juga daya beli diartikan sebagai kemampuan masyarakat dalam mendapatkan barang sesuai dengan kebutuhannya, apabila masyarakat tidak memiliki daya beli yang mencukupi, maka faktor kebutuhan dan keinginan tidak akan menjadi sebuah permintaan.
3. Perilaku konsumen, adalah tingkah laku/pola masyarakat dalam membeli sebuah barang/jasa dan beraktivitas di dalam sebuah pasar, seperti perubahan selera terhadap jenis barang ataupun jasa, waktu dalam proses pembelian, respon terkait naik/turunnya harga dan nilai suatu barang, serta pola dalam mengeluarkan uang.

#### A. Kriteria Pasar Tradisional

Untuk peningkatan perekonomian pasar tradisional dibutuhkan kriteria pasar tradisional menurut (Herman : 2013) sebagai berikut:

- a. Antara penjual dan pembeli terdapat sistem tawar menawar. Kegiatan tawar menawar berdampak penting secara psikologis bagi masyarakat. Hal itu karena dalam transaksi jual beli setiap orang melibatkan emosi dan perasaan mereka, hal tersebut yang menimbulkan persoalan yang kompleks dari interaksi sosial.
- b. Pedagang di pasar tradisional berjumlah lebih dari satu, dan pedagang tersebut memiliki hak atas stan yang telah dimiliki, dan memiliki hak penuh atas barang dagangan.
- c. Pasar berdasarkan pengelompokan dan jenis barang pasar, Jenis barang di pasar umumnya dibagi dalam empat kategori :
  - 1) Kelompok bersih (kelompok jasa, kelompok warung, toko)
  - 2) Kelompok kotor yang tidak bau (kelompok hasil bumi dan buah - buahan)
  - 3) Kelompok kotor yang bau dan basah (kelompok sayur dan bumbu)

- 4) Kelompok bau, basah, kotor, dan busuk (kelompok ikan basah dan daging)
- d. Kriteria pasar berdasarkan tempat berjualan atau lebih sering disebut stan, dipilih dengan cara undian (stan yang ada adalah stan milik sendiri dengan membayar biaya retribusi per m<sup>2</sup>/hari sesuai dengan biaya yang telah ditetapkan). Jenis barang yang telah dikelompokkan, dilihat jenis barang dagangan apa yang paling banyak diperdagangkan dan paling diminati. Bagian atau blok-blok yang telah ditetapkan tempat-tempat yang strategis diutamakan diundi dahulu untuk pengurus setiap bagian, setelah itu sisanya diundi untuk pedagang lainnya.

## B. Sarana dan Prasarana Pasar

Sarana Pasar Tradisional Sarana pendukung pasar merupakan komponen yang perlu disediakan untuk mendukung aktivitas di dalam pasar, yaitu:

- a. Komponen utama yang meliputi:
  - a. Bangunan
  - b. Kios dagang
  - c. Gang antar kios
  - d. Jalan utama
- b. Komponen pendukung, yang meliputi:
  - a. Identitas (papan nama, gapura atau tugu)
  - b. Papan informasi
  - c. Toilet
  - d. Mushola
  - e. Air bersih
  - f. Drainase

Sedangkan, berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2012, tentang Pengelolaan dan Pemberdayaan Pasar Tradisional, Pasal 9, sarana pendukung dari pasar tradisional diantaranya :

- l) kantor pengelola;
- m) areal parkir;

- n) tempat pembuangan sampah sementara/sarana pengelolaan sampah;
- o) air bersih;
- p) sanitasi/drainase;
- q) tempat ibadah;
- r) toilet umum;
- s) pos keamanan;
- t) tempat pengelolaan limbah/Instalasi Pengelolaan Air Limbah;
- u) hidran dan fasilitas pemadam kebakaran;
- v) peneraan;
- w) sarana komunikasi; dan
- x) area bongkar muat dagangan.

### **2.2.3 Fungsi dan Peran Pasar**

Pasar timbul dari fenomena aktivitas manusia yang saling membutuhkan, sehingga mereka bertemu di satu titik dan berkumpul untuk melakukan pertukaran barang dan jasa, transaksi, dan aktivitas jual beli di tempat yang sama, sehingga mengundang orang lain yang datang untuk ikut serta dalam aktivitas tersebut.

Namun, peran dari pasar itu sendiri, telah dijelaskan dalam Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 378/KPTS/1987 tentang Pengesahan 33 Standar Konstruksi Bangunan Indonesia, diuraikan sebagai berikut:

#### **A. Pasar Sebagai Tempat Pengumpul Hasil Pertanian.**

Penjualan hasil-hasil pertanian seperti ketela, kool, kentang, beras dan lain-lain banyak terjadi di pasar, di mana proses pengumpulan hasil pertanian tersebut dilakukan di lokasi pertanian.

#### **B. Pasar Sebagai Tempat Distribusi Barang Industri.**

Pasar juga merupakan tempat distribusi barang-barang industri tertentu yang menyediakan peralatan rumah tangga yang diperlukan sebagai pelengkap dapur atau kebutuhan sehari-hari.

#### **C. Pasar Sebagai Tempat Menukar Barang Kebutuhan**

Proses jual beli sering kali terjadi dengan tidak mempergunakan alat tukar (uang) tetapi

dengan barang (barter). Proses ini terjadi akibat adanya kontak langsung antara penjual dan pembeli dan kuatnya faktor budaya atau kebiasaan dari penjual.

#### D. Pasar Sebagai Tempat Jual Beli Barang dan Jasa

Pasar berdasarkan fungsi ekonomisnya merupakan tempat jual beli barang dan jasa. Jasa disini tidak selalu berupa barang tetapi lebih merupakan tenaga keahlian atau pelayanan, misalnya tukang cukur, tukang parut, pembawa barang dagangan.

#### E. Pasar sebagai tempat informasi perdagangan

Pasar merupakan tempat informasi perdagangan karena di dalam pasar terjadi proses perputaran berbagai jenis barang, uang dan jasa. Jumlah barang atau jenis barang yang diperlukan atau yang beredar, harga yang berlaku sampai pada distribusi barang dapat diketahui melalui informasi pasar.

Peranan pasar saat ini sangat vital di masyarakat, berdasarkan fungsi yang telah ada peranan pasar saat ini telah jauh berkembang dan telah beragam, hal itu telah tercantum dalam Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 378/KPTS/1987 tentang Pengesahan 33 Standar Konstruksi Bangunan Indonesia, mengenai peranan pasar saat ini, diantaranya :

##### 1. Pasar Sebagai Tempat Pemenuhan Kebutuhan.

Pasar menyediakan kebutuhan pokok sehari-hari yaitu sandang dan pangan, dengan demikian bisa diartikan bahwa di dalam pasar dapat ditemukan kebutuhan pokok sehari-hari atau kebutuhan pada waktu-waktu tertentu.

##### 2. Pasar Sebagai Tempat Rekreasi.

Pasar menyediakan aneka ragam barang untuk kebutuhan sehari-hari atau kebutuhan yang akan datang. Barang-barang tersebut ditata dan disajikan sedemikian rupa sehingga menarik perhatian pengunjung. Orang-orang yang datang ke pasar kadang-kadang hanya sekedar berjalan-jalan sambil melihat-lihat barang dagangan untuk melepaskan ketegangan atau mengurangi kejenuhan.

##### 3. Pasar Sebagai Sumber Pendapatan Daerah/kota.

Kegiatan pasar akan mengakibatkan terjadinya perputaran uang dan Pemerintah Kabupaten berhak menarik retribusi dari kegiatan-kegiatan tertentu yang terjadi di pasar. Hasil penarikan retribusi akan menambah pendapatan daerah dan besarnya hasil penarikan dari retribusi ini akan sangat bergantung pada kondisi pasar, skala pelayanan dan pengelolaan pasar.

##### 4. Pasar Sebagai Tempat Bekerja.

Berdagang juga merupakan pelayanan jasa sehingga dalam kegiatan itu pasar tidak lagi sekedar tempat jual beli tetapi juga sebagai tempat kerja..

#### 5. Pasar Sebagai Tempat Komunikasi Sosial.

Bentuk jual beli antara pedagang dan pembeli terjadi dengan cara kontak langsung, sehingga dalam proses jual beli terjadi komunikasi dan terjadi interaksi sosial. Pasar-pasar tradisional yang berada di lokasi di mana masyarakat sekitarnya masih menampilkan sifat kerukunan dan masih adanya ikatan masyarakat yang sering disebut paguyuban, merupakan tempat orang berkumpul dan berbincang-bincang, mengikat kerukunan yang telah ada dan menyambung hubungan batin. Paguyuban tampak akrab karena pembeli yang datang tidak dibedakan status sosial dan profesinya.

#### 6. Pasar Sebagai Tempat Studi dan Latihan.

Pasar dapat digunakan sebagai tempat studi dan pendidikan di mana pada pasar tersebut dapat diketahui seluk-beluk kondisi pasar dan perkembangan pasar, tingkat kebutuhan pasar suatu daerah/kota, tingkat pendapatan, tingkat pelayanan, pola hubungan antara pasar dengan komponen pelayanan yang lainnya.

### 2.2.4 Lokasi Pasar

Peran serta dan kegiatan pasar yang variatif dan perannya yang penting bagi kalangan masyarakat dan juga kota yang menjadi faktor awal dari kebutuhan lahan sebagai wadah untuk perkembangan pasar, penentuan lokasi untuk dijadikan sebagai pasar juga sangat penting, tujuannya agar keberlangsungan dari pasar itu dapat terus terjadi. Pasar yang baik haruslah memiliki kriteria khusus dalam pemilihan khusus, yaitu lokasi yang ideal dan juga memudahkan setiap pelaku pasar untuk mengakses dan mengunjungi pasar. Maka dari itu Marsudi (1992) mengemukakan bahwa hal – hal yang berpengaruh terhadap penentuan lokasi suatu kegiatan berdasarkan pada jumlah penduduk, pendapatan perkapita, aglomerasi, distribusi pendapatata, serta kebijakan pemerintah.

Namun, menurut Vanessa W dan David Dewar (1990), terdapat tiga faktor yang berpengaruh terhadap pemilihan suatu lokasi dalam skala kota, diantaranya :

#### A. *Location of generator of population movement* (lokasi yang menjadi penggerak dari populasi)

Pasar akan mengalami perkembangan yang sangat baik apabila berada di lokasi yang dekat dengan pusat pergerakan orang. Pasar yang dianggap paling berhasil ialah pasar yang lokasinya berada di CBD (*Central Business District*), kumpulan pedagang formal yang lainnya, terkonsentrasi industri, lokasi dengan kepadatan tinggi, dan juga pada titik

transit transportasi (stasiun kereta api, terminal, pelabuhan dsb).

B. *Sources of supply* (lokasi yang dekat dengan sumber persediaan barang yang diperdagangkan)

Lokasi pasar yang dekat dengan sumber persediaan tentunya akan menjadi keberlangsungan dari pasar itu sendiri, prinsipnya, pedagang akan dapat terus menjual barang dagangannya apabila ia memiliki stok barang untuk dijual, apabila sumber untuk mendapatkan stok barang untuk dijual mudah dan dekat, tentunya ia akan terus melakukan aktivitas menjual barang sampai barang tersebut dikatakan habis. Beda halnya apabila lokasi sebagai sumber persediaan barang jauh dari pasar, pedagang akan kesulitan mencari persediaan stok barang dan siklus penjualan menjadi lebih lamban, lalu lokasi yang jauh membuat tingginya biasa distribusi stok barang yang membuat keuntungan semakin menipis, sehingga lambat laun pedagang akan mengurungkan niatnya untuk kembali berjualan di kemudian hari.

C. *Location of consumers* (lokasi yang dekat dengan pembeli)

Keberlangsungan pasar akan tetap bertahan dan eksis apabila masih terdapat pembeli yang meminati barang yang dijual dalam pasar. Hal tersebut didasari oleh faktor terbentuknya pasar yang sudah dijelaskan sebelumnya, sehingga apabila suatu hari jumlah pembeli menurun drastis bahkan sampai ke titik terendah, tentunya pasar sudah tidak efektif lagi karena barang yang dijual tidak memiliki minat untuk dibeli, sehingga pasar akan mencari lokasi baru dimana terdapat orang yang membutuhkan dan berminat terhadap barang yang disediakan pasar.

### **2.2.5 Wilayah Pelayanan Pasar**

Dalam Bukunya yang berjudul *Central Place in Southern Germany* (terjemahan C.W Baskin), Christaller mendefinisikan sebuah Teori Pusat Pelayanan (*central place theory*) merupakan sebuah kesatuan unit dalam sebuah permukiman dan di dalamnya dilengkapi oleh berbagai pusat pelayanan. Unit yang disebutkan oleh Christaller dapat berupa sebuah kota besar, kota kecil, wilayah perkotaan, dan kelompok hunian tertentu. Sejalan dengan apa yang diutarakan oleh Daldjoeni (1997), beliau mendeskripsikan ciri dari pusat pelayanan, yaitu merupakan tempat yang dianggap sebagai pusat tersedianya pelayanan (barang dan jasa) dan diperuntukkan untuk wilayah permukiman dan daerah di sekitarnya.

Lokasi kegiatan sebagai pusat pelayanan sebaiknya dialokasikan pada tempat yang sentral. Yaitu lokasi yang dianggap dapat menjangkau manusia sebagai obyek sasarannya

dalam jumlah maksimal, obyek sasaran yang dimaksud adalah pelaku yang terlibat di dalam aktivitas ataupun seseorang yang membutuhkan barang dan jasa (konsumen) yang terdapat dalam pusat pelayanan tersebut.

Christaller (1957) mengungkapkan bahwa jangkauan pasar (target market) pasti dimiliki oleh setiap pusat pelayanan. Hal itu karena jangkauan pasar merupakan jarak (range) yang berpengaruh terhadap keinginan seseorang untuk melakukan perjalanan dan mencapai sarana/fasilitas yang ia butuhkan. Jarak jangkauan pasar pada setiap pusat pelayanan tentunya akan berbeda, hal itu tergantung pada ukuran pusat, dan kelengkapan jenis barang yang tersedia di dalamnya. Sedangkan menurut Blair (1995), *market area* merupakan suatu kawasan/wilayah yang diperkirakan dapat menjadi jangkauan dari terjualnya suatu produk (barang dan jasa), Blair menyebut hal tersebut dengan sebutan *outer limit*. Lalu kemudian dia membagi hal tersebut ke dalam 2 jenis, yaitu :

#### A. Ideal Outer Range

Merupakan jarak maksimum yang akan ditempuh seseorang apabila ia merasa bahwa biaya transportasi dan harga jual dari barang yang dibelinya dianggap lebih murah dari rata-rata harga ditempat yang lain.

#### B. Real Outer Range

Merupakan jarak maksimal yang akan dilakukan oleh konsumen dalam persaingan pasar, dia menyebutnya sebagai *market area* yang sebenarnya dari kegiatan usaha.

Dalam perannya menjadi penggerak dari perekonomian, Kegiatan pasar memiliki tingkatan/hirarkinya dalam melayani suatu wilayah, hal itu didasari pada fasilitas, ukuran, radius pelayanan, ukuran kota (populasi), kepadatan, dll. Hal itu yang menjadikan Nining J. Soesilo (2000) membagi hal tersebut kedalam beberapa hirarki, diantaranya :

- A. Hirarki pertama, yaitu kegiatan usaha (komersil) yang berdikari, contohnya adalah warung-warung kecil, tempat makan/restoran, pelaku penyedia jasa dll. Yang memiliki skala pelayanan kecil.
- B. Hirarki kedua adalah pasar desa, merupakan tempat yang menyediakan barang kebutuhan rumah tangga dengan harga yang relatif murah, dominasi konsumen oleh pelaku rumah tangga sehingga memiliki *threshold* yang relatif kecil.
- C. Hirarki ketiga adalah pasar kecamatan, yaitu pasar yang dilengkapi oleh deretan pertokoan di sekitarnya yang menyediakan kebutuhan masyarakat sehari-hari .
- D. Hirarki keempat adalah *Regional Shopping Centre* atau pasar kabupaten, yaitu tempat dimana terdapat pedagang dengan jumlah antara 40 – 200 unit bahkan lebih, memiliki

fungsi yang tidak tampak pada hirarki dibawahnya, banyak duplikasi dari pedagang yang menjual barang-barang sehari-hari, sekunder, dan tersier.

E. Hirarki kelima adalah metropolitan central business district, merupakan tempat yang paling dominan karena memiliki beragam fungsi komersil dengan wilayah operasional dan jangkauan pelayanannya yang besar.

Jarak maksimal wilayah dari sebuah pelayanan terhadap suatu area antara lokasi untuk memperoleh barang dan jasa yang diinginkan dengan tempat dimana penduduk itu tinggal. Jenis barang yang akan diperdagangkan berpengaruh terhadap perbedaan jarak jangkauan dari suatu sarana dengan sarana yang lainnya. (Olivia, 2016)

Berdasarkan penjelasan tersebut, apabila dikaitkan dengan lokasi studi sebagai obyek penelitian maka dapat disimpulkan bahwa jangkauan pelayanan pasar merupakan suatu kawasan/wilayah yang diperkirakan dapat menjadi jangkauan dari terjualnya suatu produk (barang dan jasa), jangkauan pasar merupakan sesuatu hal yang dimiliki oleh setiap pusat pelayanan pasar dan terdiri dari lokasi yang dianggap dapat menjangkau manusia sebagai obyek sasarannya dalam jumlah maksimal, obyek sasaran yang dimaksud adalah pelaku yang terlibat di dalam aktivitas ataupun seseorang yang membutuhkan barang dan jasa (konsumen) yang terdapat dalam pusat pelayanan tersebut.

### **2.2.6 Pengguna Pasar**

Pengguna pasar merupakan aktor yang terlibat dalam terbentuknya sebuah pasar, yaitu pelaku – pelaku kegiatan yang berperan penting dalam sebuah pasar. Secara umum, pengguna pasar dibedakan menjadi 2, yaitu pembeli dan pedagang, Damsar (1997) memaknai pembeli dan membaginya kedalam 3 golongan, diantaranya

- a. Pengunjung, mereka adalah orang-orang yang mengisi waktu luangnya untuk datang ke pasar, namun mereka tidak memiliki tujuan untuk membeli barang atau jasa.
- b. Pembeli, merupakan orang-orang yang memiliki tujuan untuk membeli barang dan jasa yang mereka butuhkan, namun mereka tidak secara spesifik mengetahui harus datang ke unit toko mana yang ada di dalam sebuah pasar.
- c. Pelanggan, mereka merupakan orang-orang yang datang ke pasar dan memiliki tujuan untuk membeli barang-barang kebutuhannya, namun mereka telah mengetahui pasti kemana mereka mencari barang yang dibutuhkannya, dan juga mereka telah menjadi

pembeli tetap dari seorang penjual, hal tersebut bukan lah sebuah kebetulan, namun perlu adanya proses interaksi sosial yang membantu proses tersebut.

Selain itu juga Damsar (1997) melihat pedagang berdasarkan sudut pandang sosiologi ekonomi dan membedakannya berdasarkan cara pengolahan pendapatan yang didapatkan dari aktivitas perdagangan, diantaranya :

- A. Pedagang semu, yaitu sekelompok orang yang menjadikan berdagang sebagai kegiatan mereka mengisi waktu luang, kadang mereka menjadikannya sebagai hobi dan sarana untuk memperoleh suasana baru. Dengan demikian, pedagang semu tidak menjadikan berdagang sebagai sektor pendapatan utama, bahkan mungkin diantara mereka mengalami kerugian dengan berdagang.
- B. Pedagang substensi, yaitu seseorang yang menjual produk atau jasa yang didapatkan dari hasil atas subsistensinya dengan tujuan untuk memenuhi kebutuhan keluarganya. Contohnya adalah nelayan yang menjual hasil tangkapan ikan ke pasar.
- C. Pedagang semi profesional, merupakan pedagang yang menjadikan kegiatan perdagangan sebagai sarana memperoleh uang, namun kegiatannya dalam berdagang bukanlah menjadi sektor pendapatan utama, melainkan ia memiliki sektor pendapatan lain sebagai pendapatannya.
- D. Pedagang profesional, adalah pedagang yang menjadikan kegiatan perdagangannya sebagai sarana memperoleh keuntungan dan juga dijadikan sebagai sumber pendapat utama dan satu-satunya untuk memenuhi kebutuhan keluarga.

Sedangkan, menurut Hartston (1987), terdapat 3 jenis pola perjalanan berbelanja seseorang, diantaranya :

1. *Single Purpose Trip* : Yaitu perjalanan yang paling dominan dilakukan, yaitu pola perjalanan dari satu titik menuju ke titik yang lain, lalu kembali lagi kepada titik awal. Biasanya titik awal adalah rumah, lalu titik yang dituju merupakan pusat perbelanjaan. Pertimbangan dari pola ini adalah jarak, yaitu jarak yang paling dekat menjadi titik tujuan seseorang.
2. *Multi Purpose Trip* : Yaitu pola perjalanan dengan 1 titik awal yaitu rumah, namun terdapat lebih dari 1 titik tujuan, jumlahnya tergantung pada banyaknya komposisi dari barang yang ingin didapatkan.
3. *Combine Purpose Trip* : Yaitu pola perjalanan dengan mengkombinasikan kegiatan berbelanja dengan kegiatan lain, missal seperti perjalanan ke sekolah, wisata, dll.

### **2.2.7 Perkembangan Permukiman**

Sering kali pusat kegiatan ekonomi, pemerintahan maupun pusat, kegiatan budaya dan pariwisata disebut sebagai kawasan pusat kota. Perekonomian yang kian meningkatkan menyebabkan kota tersebut menjadi sebagai sebuah sasaran dalam melakukan kegiatan investasi atau biasa disebut dengan penanaman modal. Hal tersebut juga diperkuat dengan adanya kebijakan ekonomi dengan tujuan mendorong tingkat pertumbuhan perekonomian dan perkembangan kegiatan di suatu daerah tersebut. Fenomena itu akan menarik perhatian dari masyarakat sekitar akan mencari uang di daerah tersebut. Dengan demikian, masyarakat yang bekerja di daerah tersebut akan memilih untuk bertempat tinggal yang jaraknya dekat dengan daerah tersebut. Singkatnya, penyebab yang menjadi alasan masyarakat memilih tinggal di pusat kota yang dapat menyebabkan pertumbuhan kawasan permukiman

- a. Lokasi, yaitu merupakan posisi kawasan tersebut yang semakin memungkinkan untuk berkembang
- b. Aksesibilitas, yang dimaksud adalah antara daerah satu dengan lainnya yang aksesibel yang memungkinkan daerah tersebut lebih cepat berkembang
- c. Pelayanan, yaitu merupakan kebutuhan bagi masyarakat. Bagi permukiman, pelayanan terdiri atas sarana dan prasarana. Yang dimana lokasi yang menyediakan pelayanan maksimal yang memungkinkan daerah tersebut lebih cepat tumbuh.

Perkembangan suatu kota di Indonesia memiliki kecenderungan melewati beberapa tahapan, diantaranya : telah ditemukannya potensi dalam sebuah kota – terjadi peningkatan urbanisasi secara signifikan – tingkat kepadatan penduduk yang semakin tinggi – perkembangan fisik kota yang diakibatkan oleh meningkatnya kebutuhan lahan sebagai permukiman – perkembangan kota meluas ke daerah di sekelilingnya. Pertumbuhan dari suatu kota yang diawali oleh pertumbuhan penduduknya yang terus meningkat tentunya membutuhkan media/wadah untuk menjadi tempat beraktivitas, hal tersebut yang menyebabkan penggunaan lahan dari kota tersebut akan terus mengalami perkembangan, hal itu disebabkan oleh perubahan penggunaan lahan yang diperuntukan sebagai permukiman beserta fasilitas penunjang suatu permukiman tersebut diantaranya : Prasarana permukiman seperti akses jalan, persampahan, drainase, jaringan listrik, jaringan air bersih, air limbah dll, dan juga sarana seperti fasilitas kesehatan, pendidikan, kebudayaan, pemerintahan, ekonomi dsb. Hal tersebut yang membuat terjadinya perkembangan pada fisik suatu kota yang dipengaruhi oleh penggunaan lahan kota sebagai akibat dari adanya pertumbuhan kota.

(Gallion, Athur, dan Simon Eisner, 1986 : 27) mengutarakan pendapatnya terkait pemanfaat lahan perkotaan terbagi kedalam 5 kategori, yaitu : (a) Perumahan, (b) Lahan Pertanian, (c) Industri, (d) Perdagangan, (e) Ruang Terbuka. Yang kemudian hal itu disempurnakan oleh pendapat Winarso (1995 : 11) yang mengkategorikan pemanfaatan lahan menjadi : (a) Lahan Permukiman, (b) Lahan Industri, (c) Lahan Perdagangan, (d) Lahan Jasa, (e) Lahan Rekreasi, (f) Lahan Ibadah, (g) Lahan Pertanian dan (i) Lainnya. Lahan akan terus tumbuh dan berkembang sebagai ciri dari awal pertumbuhan suatu kota. Hal tersebut sejalan dengan mobilitas dari masyarakat di dalamnya, biasanya akan mengikuti lokasi dimana terdapat kegiatan utama, diantaranya lokasi bekerja, pendidikan, perdagangan, permukiman, dsb.

Menurut Kodoatie (2002), Andil yang cukup besar dari perkembangan suatu kota dipengaruhi oleh pertumbuhan penduduk. Perubahan dari pemanfaatan lahan yang disebabkan oleh bertambahnya kebutuhan akan ruang dalam suatu kota merupakan dampak yang ditimbulkan dari adanya pertumbuhan (Mardiansyah, 1999 : 24). Pertumbuhan suatu kota disebabkan oleh banyak faktor yaitu pertumbuhan ekonomi, lapangan pekerjaan, dan pola kehidupan sosial di kota. Selain itu, infrastruktur, fasilitas sosial, dan fasilitas umum di suatu kota cenderung lebih baik. Faktor lainnya yang bersifat dinamis juga yang berpengaruh pada perkembangan suatu kota (Kodoatie, 2002).

### **2.2.8 Pengertian Preferensi**

John M. dan Hasan Shadily telah menyusun terjemahan dari kata “preferensi” dalam English – Indonesian Dictionary. Menurut mereka, kata preferensi (preference) adalah sebuah kata yang mengacu pada benda (noun) namun berasal dari kata sifat (adjective) “prefer” = lebih menyukai, yang artinya telah ditegaskan kepada pemilihan seseorang terkait obyek yang mereka cenderung lebih menyukai apabila dibandingkan dengan obyek lainnya menurut penilaian obyektifnya. Sehingga kata “preferensi” dapat diartinya secara lebih umum merupakan sikap kecenderungan terhadap sesuatu yang menjadi pilihan seseorang terhadap suatu hal dan dipengaruhi oleh faktor internal maupun eksternal yang menghasilkan sebuah tindakan penerimaan ataupun penolakan berdasarkan pada kepahaman suatu individu terhadap stimulus.

Lanjutnya diutarakan oleh Gibson dan Thomas (1999) mengutarakan bahwa persepsi merupakan proses kognitif yang dipakai oleh suatu individu untuk menerjemahkan dan

memahami sesuatu hal di sekitarnya. (Wahab. SA, 1997) Pemahaman dan perumusan terkait suatu masalah apabila telah dipengaruhi oleh persepsi maka akan bersifat sangat subjektif. Kemudian persepsi pada saatnya akan berpengaruh kepada penilaian seseorang perihal status struktur terkait suatu masalah.

### 2.2.9 Pengertian Persepsi

Philip Kotler (1997) mendefinisikan makna persepsi sebagai sebuah proses yang timbul dari seorang individu dalam memilih, menginterpretasikan, dan mengorganisasikan berbagai input dan masukan yang berupa berbagai informasi dengan tujuan untuk menciptakan sebuah gambaran yang mempunyai makna.

Hal tersebut sejalan dengan anggapan Swarjana dalam bukunya. Menurut Swarjana (2022), Persepsi merupakan proses individu dalam mengatur, memilih, dan menafsirkan kesan sensoriknya dengan tujuan untuk memberikan makna terhadap lingkungannya.

## 2.3 Rangkuman Tinjauan Teoritis

Tabel 2. 2 Rangkuman Teori Pengelolaan Pasar

1.	PERATURAN MENTERI DALAM NEGERI REPUBLIK INDONESIA NOMOR 20 TAHUN 2012	Pengelolaan Pasar merupakan upaya untuk menggerakkan, mengatur, dan mengawasi berbagai kegiatan dan aktivitas yang terdapat pada pasar beserta dengan orang yang terlibat didalamnya. dengan tujuan agar setiap kegiatan di pasar dapat terkoordinir dan berjalan sesuai dengan tujuan.
2.	PERATURAN MENTERI DALAM NEGERI REPUBLIK INDONESIA NOMOR 21 TAHUN 2021	Aspek yang perlu diperhatikan dalam pengelolaan pasar :
3.	Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)	a) kantor pengelola; b) areal parkir; c) tempat pembuangan sampah sementara/sarana pengelolaan sampah;
4.	Azizah (2019)	d) air bersih; e) sanitasi/drainase; f) tempat ibadah; g) toilet umum;

	<p>h) pos keamanan;</p> <p>i) hidran dan fasilitas pemadam kebakaran;</p> <p>j) penteraan;</p> <p>k) area bongkar muat dagangan.</p>
--	--

Tabel 2. 3 Tabel Rangkuman Teori Definisi Pasar & Pasar Kaget

1.	(Campbell, 1990)	<p>Pasar merupakan institusi, wadah, tempat, media untuk menjual dan memasarkan sesuatu sebagai wujud dari penampungan dari kegiatan perdagangan. Makna pasar dari berbagai sudut pandang :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pasar sebagai tempat pertemuan penjual dan pembeli</li> <li>2. Bagi pemasar, pasar adalah himpunan pembeli nyata dan potensial</li> <li>3. Bagi ekonom, pasar adalah penjual dan pembeli yang melakukan transaksi</li> </ol> <p>Unsur utama terbentuknya suatu pasar adalah :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Konsumen merupakan golongan yang datang dan hadir dengan berbagai macam kebutuhan, tujuan konsumen hadir di dalam sebuah pasar adalah untuk memenuhi kebutuhannya.</li> <li>b. Daya Beli merupakan faktor yang memicu adanya sebuah permintaan yang berawal dari kebutuhan, selain itu juga daya beli diartikan sebagai kemampuan masyarakat dalam mendapatkan barang sesuai dengan kebutuhannya, apabila masyarakat tidak memiliki daya beli yang mencukupi, maka faktor kebutuhan dan keinginan tidak akan menjadi sebuah permintaan.</li> <li>c. Perilaku konsumen, adalah tingkah laku/pola masyarakat dalam membeli sebuah barang/jasa dan beraktivitas di dalam sebuah pasar, seperti perubahan selera terhadap jenis barang ataupun jasa, waktu dalam proses pembelian, respon terkait naik/turunnya harga dan nilai suatu barang, serta pola dalam mengeluarkan uang.</li> </ol> <p>Kriteria pasar tradisional sebagai berikut</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Adanya sistem tawar menawar antara penjual dan pembeli.</li> <li>● Pedagang di pasar tradisional berjumlah lebih dari satu.</li> </ul>
2.	Ginancar (1980)	
3.	Phillip Kotler (1998)	
4.	Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Nomor 23/MPP/KEP/1/1998 tentang Lembaga-lembaga Usaha Perdagangan,	
5.	Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 112 Tahun 2007 Tentang Pengelolaan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern pada Pasal 1 ayat 2	
6	Mursid (1997)	
7.	Herman (2013)	

8.	Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2012, tentang Pengelolaan dan Pemberdayaan Pasar Tradisional, Pasal 9	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Pasar berdasarkan pengelompokan dan jenis barang pasar, Jenis barang di pasar umumnya terbagi menjadi 4 (empat) kategori :</li> <li>● Kelompok bersih (kelompok jasa, kelompok warung, toko)</li> <li>● Kelompok kotor yang tidak bau (kelompok hasil bumi dan buah-buahan)</li> <li>● Kelompok kotor yang bau (kelompok bumbu dan sayur)</li> <li>● Kelompok bau, basah, kotor, dan busuk (kelompok daging &amp; ikan basah)</li> </ul> <p>Kriteria pasar berdasarkan tempat berjualan yang lebih sering disebut sebagai lapak/kios, dipilih dengan cara undian (kios yang ada merupakan milik sendiri dengan membayar biaya retribusi per m<sup>2</sup>/hari sesuai yang telah ditetapkan).</p> <p>Sarana pendukung dari pasar tradisional diantaranya :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● kantor pengelola;</li> <li>● areal parkir;</li> <li>● tempat pembuangan sampah sementara/sarana pengelolaan sampah;</li> <li>● air bersih;</li> <li>● sanitasi/drainase;</li> <li>● tempat ibadah;</li> <li>● toilet umum;</li> <li>● pos keamanan;</li> <li>● tempat pengelolaan limbah/Instalasi Pengelolaan Air Limbah;</li> <li>● hidran dan fasilitas pemadam kebakaran;</li> <li>● penteraan; sarana komunikasi; dan area bongkar muat dagangan.</li> </ul>
----	--	--

Sumber : Penulis

Tabel 2. 4 Rangkuman Teori Peranan dan Fungsi Pasar

1.	Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 378/KPTS/1987 tentang Pengesahan 33 Standar Konstruksi Bangunan Indonesia	<p>Peran dari pasar itu sendiri, telah dijelaskan dalam Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 378/KPTS/1987 tentang Pengesahan 33 Standar Konstruksi Bangunan Indonesia, diuraikan sebagai berikut:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Pasar sebagai tempat pengumpul hasil pertanian.</li> <li>● Pasar sebagai tempat distribusi barang industri.</li> <li>● Pasar sebagai tempat menukar barang kebutuhan.</li> <li>● Pasar sebagai tempat jual beli barang dan jasa.</li> <li>● Pasar sebagai tempat informasi perdagangan.</li> </ul> <p>Peranan pasar saat ini, diantaranya :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Pasar sebagai tempat pemenuhan kebutuhan.</li> <li>● Pasar sebagai tempat rekreasi.</li> <li>● Pasar sebagai sumber pendapatan daerah</li> <li>● Pasar sebagai tempat bekerja.</li> <li>● Pasar sebagai tempat komunikasi sosial.</li> <li>● Pasar sebagai tempat studi dan Latihan.</li> </ul>
----	--	--

*Sumber : Penulis*

Tabel 2. 5 Tabel Rangkuman Teori Lokasi Pasar

1.	Miles (1999)	<p>Dalam menentukan lokasi, maka harus memperhatikan beberapa faktor, diantaranya :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Utilitas</li> <li>● Pelayanan Publik</li> <li>● Parkir</li> <li>● Respon Masyarakat</li> <li>● Bagaimana Dampaknya Terhadap Lingkungan.</li> <li>● Jumlah Penduduk</li> <li>● Lokasi Dekat Ketersediaan Barang (Bahan Baku)</li> <li>● Lokasi Dekat dengan Pembeli</li> </ul> <p>Faktor yang berpengaruh dalam pemilihan suatu lokasi :</p> <p>A. <i>Location of generator of population movement</i> (lokasi yang menjadi penggerak populasi.).</p> <p>B. <i>Sources of supply</i> (lokasi yang dekat dengan sumber persediaan barang yang diperdagangkan).</p> <p>C. <i>Location of consumers</i> (lokasi yang dekat dengan pembeli)</p>
2.	Marsudi (1992)	
3.	Vanessa W dan David Dewar (1990)	

*Sumber : Penulis*

Tabel 2. 6 Tabel Teori Wilayah Pelayanan Pasar

1.	Christaller (1957) <i>Central Place in Southern Germany</i>	<p>Pusat pelayanan merupakan sebuah kesatuan unit dalam sebuah permukiman dan di dalamnya dilengkapi oleh berbagai pusat pelayanan, ciri – ciri pusat pelayanan diantaranya :</p> <p>A. Merupakan tempat yang dianggap sebagai pusat tersedianya pelayanan (barang dan jasa).</p> <p>B. Diperuntukkan untuk wilayah permukiman dan daerah di sekitarnya.</p>
2.	Daldjoeni (1997)	
3.	Blair (1995)	
4.	Nining J. Soesilo (2000)	<p>Area market merupakan jarak (range) yang berpengaruh terhadap keinginan seseorang untuk melakukan perjalanan dan mencapai sarana/fasilitas yang ia butuhkan. Kawasan yang diperkirakan menjadi market area disebut dengan outer limit, outer limit terbagi menjadi 2, diantaranya :</p> <p>A. Ideal Outer Range</p> <p>B. Real Outer Range</p> <p>Hirarki Pelayanan Pasar</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Pertama : Usaha komersil yang berdikari</li> <li>● Kedua : Pasar Desa</li> <li>● Ketiga : Pasar Kecamatan</li> <li>● Keempat : Regional Shopping Centre / Pasar Kabupaten</li> <li>● Kelima : Metropolitan Central Business District</li> </ul>

Sumber : Penulis

Tabel 2. 7 Tabel Rangkuman Teori Pengguna Pasar

1.	Damsar (1997)	<p>Pembeli terbagi kedalam 3 golongan :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Pengunjung</li> <li>● Pembeli</li> <li>● Pelanggan</li> </ul> <p>Aktivitas pedagang terbagi kedalam 4 macam :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Pedagang Semu</li> <li>● Pedagang Substensi</li> <li>● Pedagang semi profesional</li> <li>● Pedagang profesional</li> </ul> <p>Terdapat 3 jenis pola perjalanan belanja seseorang</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Single Purpose Trip</li> <li>● Multi Purpose Trip</li> <li>● Combine Purpose Trip</li> </ul>
2.	Hartston (1987)	

Sumber : Penulis

Tabel 2. 8 Tabel Rangkuman Perkembangan Permukiman

1.	(Gallion, Athur, dan Simon Eisner, 1986 : 27)	<p>Pertumbuhan kota mengakibatkan perubahan pemanfaatan lahan di kota, diantaranya :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Lahan Permukiman</li> <li>● Lahan Perdagangan</li> <li>● Lahan Pertanian</li> <li>● Industri</li> <li>● Ruang Terbuka</li> </ul> <p>Alasan masyarakat memilih tinggal di pusat kota yang dapat menyebabkan pertumbuhan kawasan permukiman :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Lokasi</li> <li>● Aksesibilitas</li> <li>● Pelayanan</li> </ul> <p>Faktor yang memicu pertumbuhan suatu kota diantaranya :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Ekonomi</li> <li>● Lapangan Pekerjaan</li> <li>● Pola Kehidupan Sosial</li> </ul>
2.	Winarso (1995 : 11)	
3.	Kodoatie (2002)	
4.	Mardiansyah (2002)	

*Sumber : Penulis*

Tabel 2. 9 Tabel Rangkuman Teori Preferensi

1.	John M. dan Hasan Shadily	<p>Preferensi” dapat diartinya secara lebih umum merupakan sikap kecenderungan terhadap sesuatu yang menjadi pilihan seseorang terhadap suatu hal yang merupakan persepsi individu untuk memahami sesuatu hal di sekitarnya, sehingga sifatnya sangat subjektif karena berpengaruh terhadap penilaian seseorang terkait struktur suatu masalah.</p>
2.	Gibson (1999)	
3.	Wahab. SA, (1997)	

*Sumber : Penulis*

Tabel 2. 10 Tabel Rangkuman Teori Persepsi

1.	Kotler (1997)	<p>Persepsi didefinisikan sebagai suatu proses individu dalam memilih, menafsirkan, dan menginterpretasikan informasi dengan tujuan menciptakan gambaran yang memiliki makna.</p>
2.	Swarjana (2022)	

*Sumber : Penulis*

Tabel 2. 11 Tabel Sintesa Teori &amp; Variabel

No.	Sasaran	Aspek	Sumber	Teori	Variabel
1.	Pengelolaan dan Perkembangan Pasar	Definisi	Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)	Pengelolaan diartikan sebagai sebuah proses, cara, perbuatan untuk mengelola/proses melakukan suatu kegiatan tertentu dengan menggerakkan tenaga orang lain, proses yang membantu dalam merumuskan suatu kebijakan dan tujuan instansi/organisasi, dan juga proses yang memberikan pengawasan terhadap semua hal yang dilibatkan dalam pelaksanaan suatu kebijakan demi mencapai tujuan.	Pengelolaan, Pengawasan
		Definisi	Azizah, Luluk Nur. 2019. "Analisis Manajemen Pengelolaan Pasar Tradisional Guna Meningkatkan Pendapatan Pedagang Kecil (Studi Kasus Pasar Kiringan Desa Kemplagilor Turi).	Manajemen pengelolaan diartikan sebagai sebuah tindakan yang dilakukan oleh manager untuk me-manajemen yang melibatkan berbagai aktivitas dan pengawasan/koordinasi terhadap pekerjaan orang lain, sehingga dapat diselesaikan dengan lebih efisien dan efektif.	Manajemen
		Unsur	Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2012 tentang Pengelolaan dan Pemberdayaan Pasar Tradisional	Sarana pendukung dari pasar tradisional diantaranya : a) kantor pengelola; b) areal parkir; c) tempat pembuangan sampah sementara/sarana pengelolaan sampah; d) air bersih; e) sanitasi/drainase; f) tempat ibadah; g) toilet umum; h) pos keamanan; i) hidran dan fasilitas pemadam kebakaran; j) penteraan; k) area bongkar muat dagangan	Sarana Pendukung

		Unsur	Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2021 tentang Pedoman Pembangunan dan Pengelolaan Sarana Perdagangan	Pasar Rakyat harus dilengkapi oleh sarana & prasarana penunjang diantaranya : a) Kantor Pengelola b) Toilet c) Pos ukur ulang d) Pos keamanan e) Ruang peribadatan f) Sarana dan akses pemadam kebakaran g) Tempat parkir	Sarana & Prasarana Penunjang
		Definisi	Campbell, R. M. C. Conned and Stanley L Brue. 1990. <i>Economic, Problem and Policie</i> )	Pasar merupakan institusi dimana terdapat seorang yang membutuhkan dan orang yang memproduksi sebuah barang dan jasa lalu mereka melakukan transaksi barang dan jasa.	Institusi, Transaksi
		Definisi	Ginjar, N. J. (1980). <i>Masalah Ekonomi Mikro. Jakarta: Acro.</i>	Pasar sebagai wadah, tempat, media untuk menjual dan memasarkan sesuatu sebagai wujud dari penampungan dari kegiatan perdagangan. Pada mulanya, pasar adalah suatu tempat terjadinya pertemuan antara sang penyedia dan pencari barang dan jasa.	Wadah, Perdagangan,
		Definisi	Kotler, P., & Amstrong, G. (2001). <i>Prinsip-Prinsip Pemasaran, Jakarta: PT.</i>	Memahami arti pasar dalam beberapa sudut pandang, yaitu: Pasar dalam hakikatnya merupakan suatu tempat fisik di mana pembeli dan penjual bertemu dan berkumpul untuk melakukan penukaran barang dan jasa. Pengertian pasar bagi seorang pemasar, pasar adalah himpunan dari semua pembeli nyata dan pembeli potensial dari suatu produk. Pengertian pasar menurut seorang ekonom, adalah semua pembeli dan penjual yang	Penukaran Barang dan Jasa, Pembeli Nyata, Pembeli Potensial, Tingkah Laku,

				menjual dan melakukan transaksi atas barang/jasa tertentu. Para ekonom dalam hal ini memang lebih tertarik akan struktur, tingkah laku dan kinerja dari masing-masing pasar ini.	
		Jenis	Malano, H. (2013). Selamatkan pasar tradisional. Gramedia Pustaka Utama.	<p>Untuk peningkatan perekonomian pasar tradisional dibutuhkan kriteria pasar tradisional sebagai berikut:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Adanya sistem tawar menawar antara penjual dan pembeli.</li> <li>b) Pedagang di pasar tradisional berjumlah lebih dari satu,</li> </ol> <p>Pasar berdasarkan pengelompokan dan jenis barang pasar, Jenis barang di pasar umumnya dibagi dalam empat kategori :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kelompok bersih (kelompok jasa, kelompok warung, toko)</li> <li>2. Kelompok kotor yang tidak bau (kelompok hasil bumi dan Buah buahan)</li> <li>3. Kelompok kotor yang bau dan basah (kelompok sayur dan bumbu)</li> <li>4. Kelompok bau, basah, kotor, dan busuk (kelompok ikan basah dan daging)</li> </ol>	Tawar Menawar, Jenis Barang,
		Komponen	Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2012, tentang Pengelolaan dan Pemberdayaan Pasar Tradisional, Pasal 9	Sarana Pasar Tradisional Sarana pendukung pasar merupakan komponen yang perlu disediakan untuk mendukung aktivitas di dalam pasar, yaitu: Komponen utama yang meliputi: A. Bangunan	

				<p>B. Kios dagang  C. Gang antar kios  D. Jalan utama  E. Komponen pendukung, yang meliputi:  F. Identitas (papan nama, gapura atau tugu)  G. Papan informasi  H. Toilet  I. Mushola  J. Air bersih  K. Drainase</p> <p>Sarana pendukung dari pasar tradisional diantaranya :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. kantor pengelola;</li> <li>b. areal parkir;</li> <li>c. tempat pembuangan sampah sementara/sarana pengelolaan sampah;</li> <li>d. air bersih;</li> <li>e. sanitasi/drainase;</li> <li>f. tempat ibadah;</li> <li>g. toilet umum;</li> <li>h. pos keamanan;</li> <li>i. tempat pengelolaan limbah/Instalasi Pengelolaan Air Limbah;</li> <li>j. hidran dan fasilitas pemadam kebakaran;</li> <li>k. penteraan;</li> <li>l. sarana komunikasi; dan area bongkar muat dagangan.</li> </ol>	
		Definisi	Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Nomor 23/MPP/KEP/1/1998 tentang Lembaga-lembaga Usaha Perdagangan,	Pasar didefinisikan sebagai tempat bertemunya pihak penjual dan Pembeli untuk melaksanakan transaksi di mana proses jual beli terbentuk. Pasar menurut kelas pelayanannya dapat digolongkan menjadi pasar tradisional dan pasar modern, sedangkan menurut sifat pendistribusiannya dapat	Tempat Pertemuan,

				digolongkan menjadi pasar eceran dan pasar perkulakan/grosir. Pasar tradisional diartikan sebagai pasar yang dibangun oleh pemerintah, swasta, koperasi atau swadaya masyarakat dengan tempat usaha berupa toko, kios, los dan tenda yang dimiliki/dikelola oleh pedagang kecil dan menengah atau koperasi dengan usaha skala kecil dan modal kecil dan dengan proses jual beli melalui tawar menawar.	
		Definisi	Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 112 Tahun 2007 Tentang Pengelolaan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern pada Pasal 1 ayat 2	Pasar Tradisional adalah pasar yang dibangun dan dikelola oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, Swasta, Badan Usaha Milik Negara dan Badan Usaha Milik Daerah termasuk Kerjasama dengan swasta dengan tempat usaha berupa toko, kios. los dan tenda yang dimiliki/dikelola oleh pedagang kecil, menengah, dan swadaya masyarakat atau koperasi dengan usaha skala kecil, modal kecil dan dengan proses jual beli barang dagangan melalui tawar menawar.	Jual Beli
		Unsur	Mursid, M.1997. <i>Manajemen Pemasaran. Jakarta: Penerbit Bumi Aksara</i>	unsur utama terbentuknya sebuah pasar yaitu : A. Konsumen, B. Daya beli, Perilaku konsumen,	Daya Beli, Perilaku Konsumen

		Jenis	Damsar. 1997. Sosiologi Ekonomi. Jakarta: Penerbit PT. Raja Grafindo Persada.	Memaknai pembeli ke dalam 3 golongan, yaitu : A. Pengunjung B. Pembeli C. Pelanggan melihat pedagang berdasarkan sudut pandang sosiologi ekonomi dan membedakannya berdasarkan cara pengolahan pendapatan yang didapatkan dari aktivitas perdagangan, diantaranya : A. Pedagang semu, B. Pedagang substensi, Pedagang semi profesional.	Pengunjung, Pembeli, Pelanggan, Jenis Pedagang
		Jenis	Hartshorn, T.A., Dent, B. D., & Heck, J.I. (1992). <i>Interpreting the city: an urban geography</i> . John Wiley & Sons Incorporated.	terdapat 3 jenis pola perjalanan berbelanja seseorang, diantaranya : A. <i>Single Purpose Trip</i> B. <i>Multi Purpose Trip</i> C. <i>Combine Purpose Trip</i>	Pola Perjalanan
2.	Perkembangan Permukiman	Kategori	Galion, Arthur and Simon Eisner. 1994. <i>The Urban Pattern</i> , 3rd Edition. New York.	mengutarakan pendapatnya terkait pemanfaatan lahan perkotaan terbagi ke dalam 2 kategori, yaitu : A. Perumahan, Perdagangan,	Perumahan, Perdagangan
		Kategori	Winarso, H. (1995). Tarif Ijin Perubahan Guna Lahan Perkotaan Sebagai Bentuk Kontrol Pelaksanaan Pengelolaan Ruang Kota. <i>Jurnal PWK</i> , 17(2), 30-39.	Mengkategorikan pemanfaatan lahan menjadi : A. Lahan Permukiman, Lahan Perdagangan,	Lahan Permukiman, Lahan Perdagangan,

		Pengaruh	Kodoatie,R.J.(2002). <i>Banjir: beberapa penyebab dan Metode pengendaliannya dalam perspektif lingkungan.</i> Pustaka Pelajar	Perkembangan suatu kota dipengaruhi oleh pertumbuhan penduduk.	Pertumbuhan Penduduk.
		Faktor	Mardiansyah, Fajar Hari. 1999. Pengembangan Sistem Pendukung Keputusan untuk Perubahan Pemanfaatan Lahan Kota. Tesis tidak diterbitkan, Program Magister Perencanaan Wilayah dan Kota, Institut Teknologi Bandung, Bandung.	Pertumbuhan suatu kota disebabkan oleh banyak faktor yaitu tingkat ekonomi, lapangan pekerjaan, dan pola kehidupan sosial di kota.	Faktor Pertumbuhan Kota
		Faktor	Miles, Mike E. Et all. 1999. “Real Estate Development, Principles and Process”. Washington DC, : Urban Land Institute	yang perlu diperhatikan dalam penentuan lokasi pasar ada 9 faktor, yaitu : A. penampakan fisik (Physical view) B. peruntukan lahan (zonasi) C. transportasi D. utilitas E. pelayanan publik F. parkir G. respon masyarakat H. (adanya perubahan perilaku) I. permintaan dan penawaran (supply & demand) J. bagaimana dampaknya terhadap lingkungan (sosial dan alam).	Faktor Penentu Lokasi Pasar

		Faktor	Dewar, D., & Watson, V. (2018). <i>Urban markets: developing informal retailing</i> . Routledge	terdapat tiga faktor yang berpengaruh terhadap pemilihan suatu lokasi dalam skala kota, diantaranya : A. <i>Location of generator of population movement</i> (lokasi yang menjadi penggerak dari populasi) B. <i>Sources of supply</i> (lokasi yang dekat dengan sumber persediaan barang yang diperdagangkan) C. <i>Location of consumers</i> (lokasi yang dekat dengan pembeli)	<i>Location of generator of population movement, Sources of supply, Location of consumers</i>
3.	Preferensi Masyarakat	Definisi	Echols John, M., & Hasan, S. (2003). Kamus Indonesia-Inggris.	Kata preferensi (preference) adalah sebuah kata yang mengacu pada benda (noun) namun berasal dari kata sifat (adjective) “prefer” = lebih menyukai, yang artinya telah ditegaskan kepada pemilihan seseorang terkait obyek yang mereka cenderung lebih menyukai apabila dibandingkan dengan obyek lainnya menurut penilaian obyektifnya	Penilaian Obyektif
		Definisi	Gibson, E., & Thomas, J. (1999). Memory limitations and structural forgetting: The perception of complex ungrammatical sentences as grammatical. <i>Language and Cognitive Processes</i> , 14(3), 225-248	Persepsi merupakan proses kognitif yang dipakai oleh suatu individu untuk menerjemahkan dan memahami sesuatu hal di sekitarnya	Persepsi

		Definisi	Kotler, P. (1997). Manajemen pemasaran: analisis, perencanaan, implementasi, dan kontrol. Jakarta: Prenhallindo.	Mendefinisikan makna persepsi sebagai sebuah proses yang timbul dari seorang individu dalam memilih, menginterpretasikan, dan mengorganisasikan berbagai input dan masukan yang berupa berbagai informasi dengan tujuan untuk menciptakan sebuah gambaran yang mempunyai makna	Memilih, Menginterpretasikan
		Definisi	Swarjana, I. K., & SKM, M. (2022). Konsep pengetahuan, sikap, perilaku, persepsi, stres, kecemasan, nyeri, dukungan sosial, kepatuhan, motivasi, kepuasan, pandemi covid-19, akses layanan kesehatan— lengkap dengan konsep teori, cara mengukur variabel, dan contoh kuesioner. Penerbit Andi.	Persepsi merupakan proses individu dalam mengatur, memilih, dan menafsirkan kesan sensoriknya dengan tujuan untuk memberikan makna terhadap lingkungannya	Mengatur, Menafsirkan

*Sumber : Penulis*

## BAB III

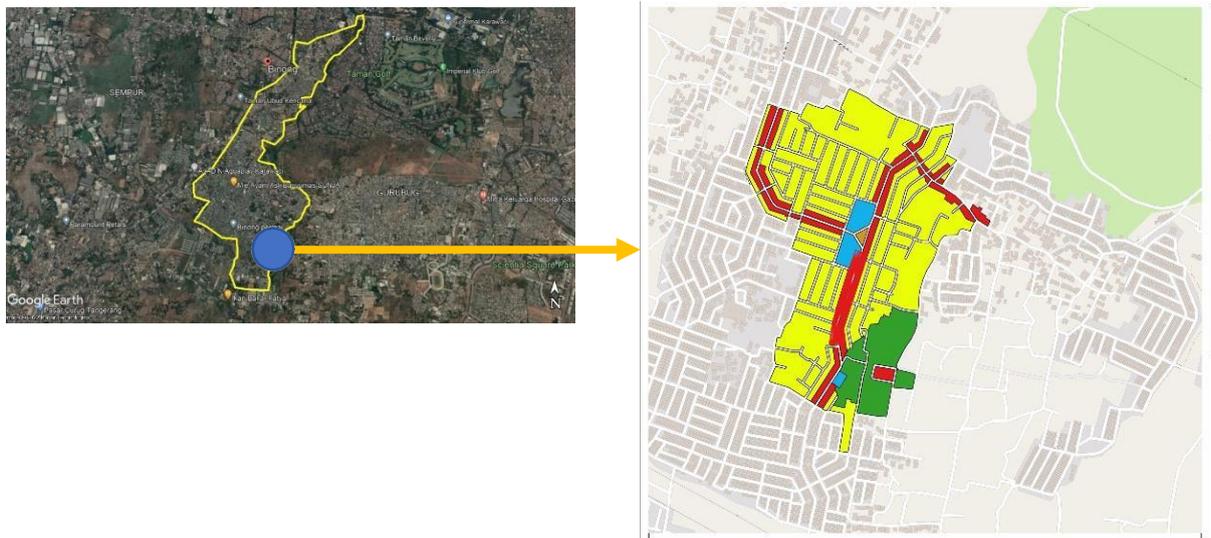
### METODOLOGI PENELITIAN

#### 3.1 Gambaran Umum Obyek Penelitian

Lokasi penelitian merupakan Jalan Raya Binong yang dideliniasi sejauh 1 KM yang terletak di Kelurahan Binong. Kemudian untuk kawasan permukiman yang dijadikan sebagai obyek penelitian merupakan kawasan permukiman di Kelurahan Binong, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Banten.

Kelurahan Binong memiliki luas 4,67 Km<sup>2</sup> dengan memiliki batas wilayah sebagai berikut ;

- Batas Timur : Kelurahan Bojong Nangka, Kecamatan Kelapa Dua
- Batas Barat : Kelurahan Kadu
- Batas Selatan : Kelurahan Sukabakti
- Batas Utara : Perumnas, Kota Tangerang



Gambar 3. 1 Peta Lokasi Penelitian

Sumber : Penulis

#### 3.2 Tahapan Penelitian

Tahapan yang dilakukan dalam penelitian ini yaitu yang pertama adalah penggambaran dan penjelasan mengenai kajian penelitian apa yang akan dilakukan, lalu penggambaran obyek

dan lokasi studi kasus dengan pendekatan deskriptif kualitatif, setelah itu tahap selanjutnya yaitu pengumpulan data yang dibedakan menjadi 2 jenis berdasarkan sumbernya, yaitu data primer dan sekunder. Setelah data didapatkan, proses selanjutnya adalah melakukan analisis pada data untuk mendapatkan kesimpulan sementara (hipotesis), kemudian dari hipotesis yang didapat, maka akan dilakukan pengolahan data yang dilakukan dengan cara reduksi, penyajian data, sehingga diharapkan kesimpulan dari penelitian ini dapat memecahkan rumusan masalah yang telah dirumuskan sebelumnya.

### **3.3. Metode Penelitian**

Metode yang dilakukan pada penelitian ini adalah Metode Kualitatif, metode ini dilakukan dengan cara melihat sebuah realitas yang tidak nampak secara spasial (dipecah menjadi beberapa variabel), namun penulis melihatnya sebagai suatu obyek yang dinamis dari suatu konstruksi, pemikiran, dan bersifat utuh.

Metode ini dilakukan dengan mengkaji beberapa fenomena yang saling mempengaruhi satu sama lain dan memiliki hubungan timbal balik, sehingga setiap fenomena ini memiliki tingkatan setara dan tidak diketahui mana variabel bebas maupun terikatnya.

Metode ini dilakukan dengan melakukan deskripsi penelitian menggunakan fakta dan fenomena yang didapat dari data – data secara apa adanya

Metode ini dirasa tepat dengan penelitian yang dilakukan karena segala bentuk data yang diperoleh langsung dari sumber data, yaitu pelaku pasar sebagai obyek penelitian bersifat abstrak dan sangat subyektif, sehingga dalam pengolahan datanya tidak dapat digunakan metode scoring. Preferensi yang telah dijelaskan sebelumnya merupakan respon dari masyarakat terhadap adanya perkembangan dari pasar kaget yang berdampak pada mereka yang membuat penulis belum mengetahui bagaimana penilaian subyektif dan respon masyarakat terkait preferensi dari pasar kaget yang sesuai dengan minat mereka dan apa yang mereka sukai.

### **3.4 Metode Pengumpulan Data & Kebutuhan Data**

#### **3.4.1 Metode Pengumpulan Data**

Metode/cara pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini dengan beberapa cara, yaitu :

A. Metode Observasi Partisipatif Moderat : Yaitu dengan cara terlibat pada kegiatan sehari-hari obyek yang sedang diamati/sumber data. Dalam metode ini, terjadi keseimbangan antara peneliti menjadi orang dalam maupun luar. Dalam memperoleh data, peneliti terlibat dalam beberapa kegiatan, namun tidak sepenuhnya.

Dalam proses pengumpulannya, metode observasi terbagi kedalam 3 tahapan, yaitu :

1. Observasi Deskriptif

Dalam tahap ini peneliti baru saja memasuki situasi sosial tertentu dari obyek penelitian. Peneliti belum membawa masalah yang akan diteliti, pada proses ini peneliti melakukan penjelajahan secara umum dan menyeluruh, mendeskripsikan apapun yang dilihat, didengar, dan dirasakan oleh peneliti, dan merekam semua data sehingga kesimpulan dari hasil observasi ini masih belum terstruktur. Disebut dengan *grand tour observation* lalu menghasilkan kesimpulan pertama dari peneliti.

2. Observasi Terfokus

Dalam tahap ini biasanya peneliti telah melakukan *mini tour observation*, dimana ruang observasi telah dipersempit dan difokuskan pada suatu aspek. Disebut dengan observasi terfokus, karena dalam tahap ini dilakukan analisa taksonomi, sehingga peneliti telah dapat menemukan fokus dari observasi yang dilakukan.

3. Observasi terseleksi

Di tahap ini penguraian telah dilakukan sehingga data yang diperoleh lebih rinci. Analisis komponensial dilakukan kepada fokus, sehingga peneliti telah memahami karakteristik, perbedaan/kontras dan kesamaan diantara kategori, dan juga telah menemukan hubungan diantara kategori dengan kategori yang lain, diharapkan pada tahap ini hipotesis telah ditemukan oleh peneliti. Observasi ini masih dinamakan dengan *mini tour observation*.

B. Metode in depth interview : yaitu dalam metode ini dilakukan wawancara secara mendalam dan juga interaksi langsung antara peneliti dan sumber data, sehingga dalam memperoleh data peneliti dapat membangun suasana yang sesuai dengan sumber data sehingga data dapat diperoleh dengan baik dan terukur (tidak berjalan diluar konteks).

C. Triangulasi : Teknik ini diartikan sebagai teknik yang menggabungkan berbagai teknik pengumpulan data dan sumber data yang telah ada. Secara tidak langsung

apabila peneliti melakukan teknik ini, maka sebenarnya yang dilakukan adalah pengujian terkait kredibilitas data dengan berbagai teknik pengumpulan dan sumber data.

Obyek observasi dalam penelitian ini terdiri dari 3 komponen, yaitu :

1. Place, tempat berlangsungnya penelitian ini yaitu pasar kaget Binong dan kawasan permukiman di sekitarnya
2. Actor, pelaku dan obyek dari penelitian ini adalah penjual, pembeli, dan masyarakat di sekitar pasar kaget Binong
3. Activity, kegiatan yang diamati oleh penelitian adalah aktivitas jual beli dan transaksi barang dan jasa dan bagaimana respon masyarakat terkait perkembangan dari pasar kaget dan dampaknya terhadap permukiman di sekitarnya.

### 3.4.2 Kebutuhan Data

Tabel 3. 1 Tabel Kebutuhan Data

Data	Jenis Data	Teknik Pengumpulan	Bentuk Analisis	Sumber
<b>Kondisi Makro</b>				
<b>Data Fisik :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Drainase</li> <li>• Jaringan Jalan</li> <li>• Guna Lahan</li> </ul>	Primer	Observasi & Wawancara	Kajian terkait kondisi eksisting subyek penelitian.	Lokasi Penelitian (Pasar Kaget Binong), Pedagang, dan Pengunjung
<b>Kependudukan :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Jumlah Penduduk</li> <li>• Kepadatan Penduduk</li> <li>• Pertumbuhan Penduduk</li> </ul>	Sekunder	Kajian Pustaka	Kajian terkait perkembangan kawasan permukiman	BPS, Kecamatan Curug dalam Angka, Kantor Kecamatan Curug, Kantor Kelurahan Binong
<b>Kawasan Permukiman Binong</b>				
<b>Kondisi Permukiman :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kenyamanan</li> <li>• Kebersihan</li> <li>• Drainase</li> </ul> <b>Aktivitas Masyarakat :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Profesi Pekerjaan</li> <li>• Besaran Pendapatan</li> <li>• Waktu Kegiatan di Pasar</li> </ul>	Primer	Wawancara & Observasi	Kajian terkait kondisi permukiman eksisting.	Masyarakat di Sekitar Pasar Kaget Binong

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Frekuensi Melintasi Jalan Pasar Kaget Binong</li> </ul> <p><b>Aktivitas Pasar :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Traffic Pengunjung</li> <li>• Kondisi Lalu Lintas</li> <li>• Dampak Pasar <ul style="list-style-type: none"> <li>- Traffic Pengunjung</li> <li>- Sarana dan Prasarana</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Preferensi Pengelolaan</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kondisi Bangunan</li> <li>• Kondisi Sarana dan Prasarana</li> </ul>				
<b>Kawasan Pasar Kaget Binong</b>				
<p><b>Kondisi Bangunan :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Jenis Tempat Berjualan</li> <li>• Biaya Sewa</li> <li>• Keamanan</li> <li>• Kebersihan</li> <li>• Izin Berjualan</li> </ul> <p><b>Aktivitas Perdagangan :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Komoditas</li> <li>• Jam Operasional</li> <li>• Keuntungan/Omset</li> <li>• Suplai Barang</li> <li>• Jenis Tempat Berjualan</li> </ul> <p><b>Kondisi Sarana &amp; Prasarana :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kantor Pengelola</li> <li>• Area Parkir</li> <li>• Persampahan</li> <li>• Air Bersih</li> <li>• Drainase</li> <li>• Tempat Ibadah</li> <li>• Toilet Umum</li> <li>• Pos Keamanan</li> <li>• Sarana Pemadam Kebakaran</li> <li>• Area Bongkar Muat Barang</li> </ul>	Primer	Wawancara	Kajian terkait kondisi Pasar Kaget Binong (Sudut Pandang Pedagang)	Pedagang Pasar Kaget Binong

<p><b>Preferansi Pengelolaan :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kondisi Bangunan</li> <li>• Kondisi Sarana dan Prasarana</li> </ul>				
<p><b>Aktivitas Jual Beli :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Frekuensi Berbelanja (1 Minggu)</li> <li>• Jarak Tempat Tinggal Ke Pasar</li> <li>• Alasan Berbelanja di Pasar Kaget Binong</li> <li>• Tujuan Berbelanja</li> <li>• Transportasi Menuju Pasar</li> <li>• Harga Jual</li> <li>• Tipe Pengunjung</li> </ul> <p><b>Kondisi Sarana &amp; Prasarana :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kantor Pengelola</li> <li>• Area Parkir</li> <li>• Persampahan</li> <li>• Air Bersih</li> <li>• Drainase</li> <li>• Tempat Ibadah</li> <li>• Toilet Umum</li> <li>• Pos Keamanan</li> <li>• Sarana Pemadam Kebakaran</li> <li>• Area Bongkar Muat Barang</li> </ul> <p><b>Preferansi Pengelolaan :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kondisi Bangunan</li> <li>• Kondisi Sarana dan Prasarana</li> </ul>	Primer	Wawancara	Kajian terkait kondisi Pasar Kaget Binong (Sudut Pandang Pembeli)	Pengunjung Pasar Kaget Binong

Sumber : Penulis

### **3.5 Subyek Penelitian**

Menurut Sanafiah Faisal (1990) dengan mengutip opini dari Spradley yang mengutarakan bahwa situasi sosial untuk sampel awal sangat disarankan memuat situasi sosial didalamnya berisikan muara dari banyak domainlainnya. Setelah itu dikemukakan bahwa, sampel dari sumber data atau sebagai informan hendaknya memenuhi kriteria berikut :

1. Mereka yang memahami dan menguasai sesuatu berdasarkan proses enkulturasi, sehingga bukan hanya diketahui, namun juga dihatinya.
2. Mereka yang masih terlibat menjadi bagian dalam kegiatan yang sedang diteliti.
3. Mereka yang memiliki waktu yang cukup untuk dimintai keterangan dan informasi.
4. Mereka yang memiliki kecenderungan tidak subjektif dalam menyampaikan informasi.
5. Mereka yang benar-benar fokus terhadap substansi kegiatan yang dilakukan, dan tergolong “cukup asing” dengan penelitian. Sehingga keterangan yang diperoleh murni berdasarkan kegiatan yang dijalaninya.

Berdasarkan apa yang dikemukakan terkait bagaimana kita memperoleh sampel dan bagaimana kriteria informan yang baik untuk dipilih sebagai narasumber, maka kriteria informan yang ditetapkan oleh pemilih adalah mereka yang tergolong kedalam unsur – unsur berikut ini :

1. Pedagang yang telah berjualan di Pasar Kaget Binong selama lebih dari 5 tahun lamanya.
2. Pengunjung memiliki kecenderungan berkunjung ke Pasar Kaget Binong minimal 4 x dalam seminggu.
3. Para pengguna jalan yang melintasi jalan Pasar Kaget Binong minimal sekali dalam sehari.
4. Masyarakat sekitar kawasan Pasar Kaget Binong dengan radius 800 m – 1.000 m (Standar minimal ditetapkan berdasarkan luas Pasar Kaget Binong)

### **3.6 Metode Analisis Data**

Teknik analisis yang dilakukan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan :

#### **A. Analisis Lokasi**

Analisis Lokasi yang memperhatikan terkait pola persebaran pedagang berdasarkan jenis dan tipe penggunaan lahan untuk lapaknya telah divalidasi menggunakan metode analisis Overlay GIS. Menurut Ali dan Cahyono (2017). Analisis Overlay (tumpang tindih) merupakan teknik analisis yang dilakukan dengan menggunakan bantuan software yang dapat mengolah data spasial. Cara melakukan analisis overlay yaitu dengan meletakkan peta dengan atribut di dalamnya, dan diletakkan di atas peta lainnya yang nantinya akan

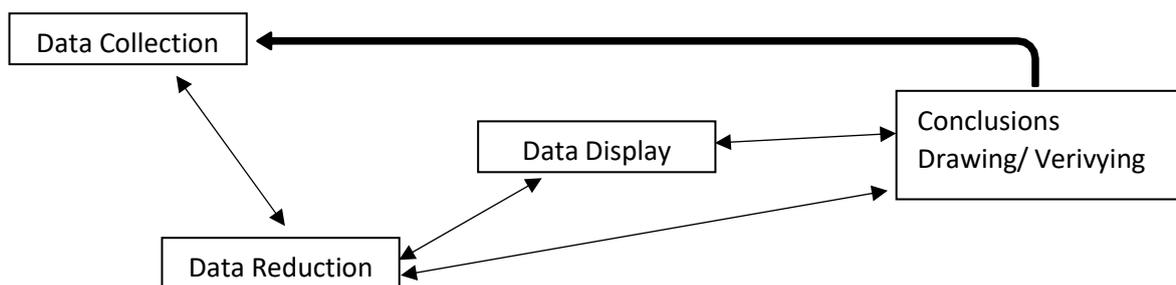
ditampilkan hasilnya. Hasil dari analisis overlay ini merupakan sebuah peta tipologi Pasar Kaget Binong menurut Komoditas dan Penggunaan Lahan. Peta ini menunjukkan bagaimana pola persebaran pedagang di Pasar Kaget Binong menurut komoditas apa yang diperdagangkan dan bagaimana penggunaan lahan yang dipakai oleh pedagang untuk menjual dagangannya. Output dari teknik analisis ini adalah peta perkembangan kawasan Pasar Kaget Binong, pet aini akan menjelaskan terkait ukuran dan luasan pasar menurut komoditas dan tipe penggunaan lahan untuk berdagang, Peta ini akan menjadi pertimbangan untuk merumuskan strategi Pengelolaan Pasar Kaget Binong.

- B. Teknik pendekatan deskriptif kualitatif, menurut I Made Winartha (2006 : 155) metode analisis deskriptif kualitatif merupakan teknik yang dilakukan dengan cara menganalisis, menggambarkan, dan meringkas berbagai kondisi, situasi dan berbagai data yang telah diperoleh berupa hasil pengamatan ataupun hasil wawancara mengenai masalah yang diteliti di lokasi studi.

### 3.7 Metode Pengolahan Data

Menurut Sugiyono (2005), Terdapat beberapa tahapan metode yang dilakukan peneliti untuk mengolah data yang telah diperoleh dalam penelitian kualitatif, sehingga peneliti dalam mengkaji data-data yang diperolehnya, diharapkan dapat mencapai tujuan dari apa yang telah dirumuskan dan dapat memecahkan rumusan masalah yang telah ditentukan pada awal penelitian.

Dengan hal itu, maka dalam mengolah data yang telah diperoleh, maka peneliti melakukan 3 tahapan pengolahan data, diantaranya :



Gambar 3. 2 Proses Pengolahan data Metode Kualitatif

Sumber: Penulis

#### A. Data Reduction

Proses ini dilakukan dengan mereduksi data yang didapat baik data observasi lokasi terhadap obyek penelitian yaitu Pasar Kaget Binong, maupun data yang diperoleh melalui wawancara langsung dengan narasumber yang telah dipilih dan sesuai dengan

kriteria yang telah ditentukan. Kemudian data tersebut di reduksi/dikurangi yaitu dengan merangkum, memilih hal pokok, memfokuskan kepada hal penting, pencarian pola dan temanya. Hal itu karena semakin lama peneliti terjun ke lapangan, maka data yang diperoleh akan semakin banyak.

#### B. Data Display

Setelah data direduksi, maka langkah selanjutnya adalah penyajian data, penyajian data yang telah didapat dalam penelitian ini, penyajian data dalam bentuk teks yang bersifat naratif mengenai obyek kajian penelitian yaitu Pasar Kaget Binong dan juga penjabaran mengenai hasil wawancara dengan narasumber/subyek penelitian.

#### C. Conclusion Drawing

Tahap selanjutnya adalah penarikan kesimpulan dan melakukan verifikasi data dan bukti-bukti. Kesimpulan data awal tentunya masih bersifat sementara, harus disertai dengan bukti-bukti yang kuat, valid dan konsisten. Sehingga kesimpulan dalam penelitian dapat menjawab rumusan masalah yang telah dirumuskan sejak awal.

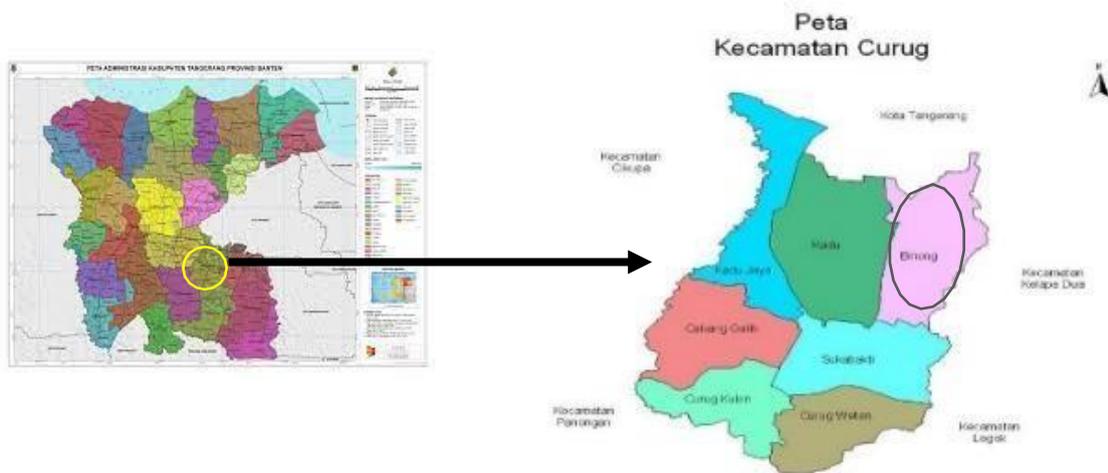


Tabel 4. 1 Tabel Daftar Kecamatan di Kabupaten Tangerang

No	Kecamatan	Luas Area (km <sup>2</sup> /sq.km)
1	Cisoka	26,98
2	Solear	29,01
3	Tigaraksa	48,74
4	Jambe	26,02
5	Cikupa	42,68
6	Panongan	34,93
7	Curug	27,41
8	Kelapa Dua	24,38
9	Legok	35,13
10	Pagedangan	45,69
11	Cisauk	27,77
12	Pasar Kemis	25,92
13	Sindang Jaya	37,15
14	Balaraja	33,56
15	Jayanti	23,89
16	Sukamulya	26,94
17	Kresek	25,97
18	Gunung Kaler	29,63
19	Kronjo	44,23
20	Mekar Baru	23,82
21	Mauk	51,42
22	Kemiri	32,70
23	Sukadiri	24,14
24	Rajeg	53,70
25	Sepatan	17,32
26	Sepatan Timur	18,27
27	Pakuhaji	51,87
28	Teluknaga	40,58
29	Kosambi	29,76
<b>Kabupaten Tangerang</b>		<b>959,61</b>

Sumber : BPS Kabupaten Tangerang Dalam Angka 2023

## 4.2 Gambaran Umum Kelurahan Binong



Gambar 4. 2 Peta Administrasi Kecamatan Curug

Sumber : BPS

Kelurahan Binong merupakan salah satu kelurahan yang berada di dalam kecamatan Curug, memiliki luas wilayah 5,23 km<sup>2</sup> dan terdiri dari 5 Kampung, 23 RW, dan 220 RT. Wilayah Kelurahan Binong berbatasan dengan wilayah

• Utara	:	Berbatasan dengan Kelurahan Gandasari
• Timur	:	Berbatasan dengan Kelurahan Bencongan Indah dan Kelurahan Bojong Nangka
• Selatan	:	Berbatasan dengan Kelurahan Sukabakti
• Barat	:	Berbatasan dengan Desa Kadu

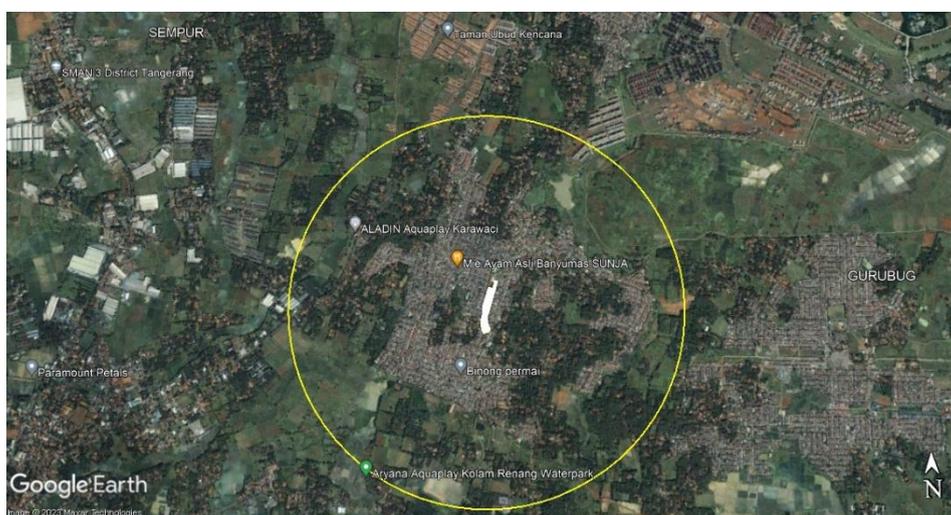
Kelurahan Binong memiliki populasi penduduk mencapai 170.348 jiwa atau sekitar 33,2% dari jumlah penduduk yang ada di Kecamatan Curug dengan kepadatan mencapai 5.598 penduduk/ km<sup>2</sup> dengan rasio penduduk 102,41 yang dimana jumlah penduduk laki-laki sebanyak 86.190 jiwa dan perempuan sebanyak 84.158 jiwa.

Tabel 4. 2 Jumlah Penduduk Kecamatan Curug

Desa/Kelurahan	Penduduk		
	Laki-Laki	Perempuan	Jumlah
Curug Kulon	9.604	9.408	19.012
Curug Wetan	7.880	7.518	15.398
Sukabakti	9.186	8.931	18.117
Cukanggalih	7.271	6.884	14.155
Kadu Jaya	9.061	8.685	17.746
Kadu	14.935	14.377	29.312
<b>Binong</b>	<b>28.253</b>	<b>28.355</b>	<b>56.608</b>
Kecamatan Curug	86.190	84.158	170.348

Sumber : Kecamatan Curug Dalam Angka 2022, BPS

### A. Sejarah Perkembangan Kawasan Permukiman



Gambar 4. 3 Kawasan Permukiman Sekitar Pasar Kaget Binong Tahun 2002

Sumber : Google Earth

Pada awal mula terbentuknya Pasar Kaget Binong tahun 2002 dapat terlihat pada gambar/peta diatas terkait kondisi permukiman di Kelurahan Binong sudah terdapat Kawasan permukiman yang berkelompok dan menyatu dalam satu kesatuan, yang dimana lokasi tersebut mengelili Pasar Kaget Binong yang memang tepat berada di tengah-tengah dari Kawasan permukiman yang tumbuh secara alami disana



Gambar 4. 4 Kawasan Permukiman Sekitar Pasar Kaget Binong Tahun 2007

Sumber : Google Earth

Waktu berjalan 5 tahun, kondisi permukiman di Kelurahan Binong mengalami peningkatan dari ukuran, dan jumlah orang yang bertempat tinggal, yang dimana terlihat pada peta diatas yang menerangkan Kawasan permukiman di sekitar Pasar Kaget Binong pada tahun 2007, terlihat pertumbuhan Kawasan permukiman yang ditandai dengan daerah yang diarsir, pertumbuhan cenderung masih berpola disekitar pasar kaget namun sedikit mengarah ke Timur.



Gambar 4. 5 Kawasan Permukiman Sekitar Pasar Kaget Binong Tahun 2012

Sumber : Google Earth

Pada peta pertumbuhan penduduk tahun 2012 diatas, menjelaskan bahwa pertumbuhan Kawasan permukiman di sekitar Pasar Kaget Binong cukup masif, banyak

daerah permukiman baru yang ditandai pada daerah yang diarsir, perkembangan dari permukiman dari tahun 2007 – 2012 cenderung masih bergerak di sekitar Pasar Kaget Binong, namun cenderung bergerak vertical kearah utara dan selatan dari Pasar Kaget Binong.



Gambar 4. 6 Kawasan Permukiman Sekitar Pasar Kaget Binong Tahun 2017

Sumber : Google Earth

Setelah 5 tahun berjalan yaitu dari tahun 2012-2017. Perkembangan Kawasan permukiman di sekitar Pasar Kaget Binong cenderung berkurang dibandingkan dengan periode 5 tahun sebelumnya, namun pola persebaran permukimanya tersebar merata pada sekitar area Pasar Kaget Binong, terlihat pula pada peta diatas yang menunjukkan bahwa lahan yang masih tersedia di sekitar Pasar Kaget Binong dengan radius 1 km didominasi pada area menengah dan atas dari Pasar Kaget Binong, dan mayoritas berada di arah timur laut dari Pasar Kaget Binong.



Gambar 4. 7 Kawasan Permukiman Sekitar Pasar Kaget Binong Tahun 2022

Sumber : Google Earth



Gambar 4. 8 Kawasan Permukiman Sekitar Pasar Kaget Binong Tahun 2002 – 2022

Sumber : Google Earth

Pada awal mula terbentuknya Pasar Kaget Binong tahun 2002 dapat terlihat pada gambar/peta diatas terkait kondisi permukiman di Kelurahan Binong sudah terdapat Kawasan permukiman yang berkelompok dan menyatu dalam satu kesatuan, yang dimana lokasi tersebut mengelilingi Pasar Kaget Binong yang memang tepat berada di tengah-tengah dari Kawasan permukiman yang tumbuh secara alami disana. Kepadatan kawasan permukiman yang pada awalnya hanya cenderung pada bagian barat dari kawasan Pasar Kaget Binong, dalam 20 tahun perkembangannya lebih cenderung bergerak ke arah selatan dari Pasar Kaget Binong, hal tersebut membuat densitas/kepadatan kawasan permukiman meluas hingga ke arah selatan, sedikit ke arah timur dan utara dari Pasar Kaget Binong.

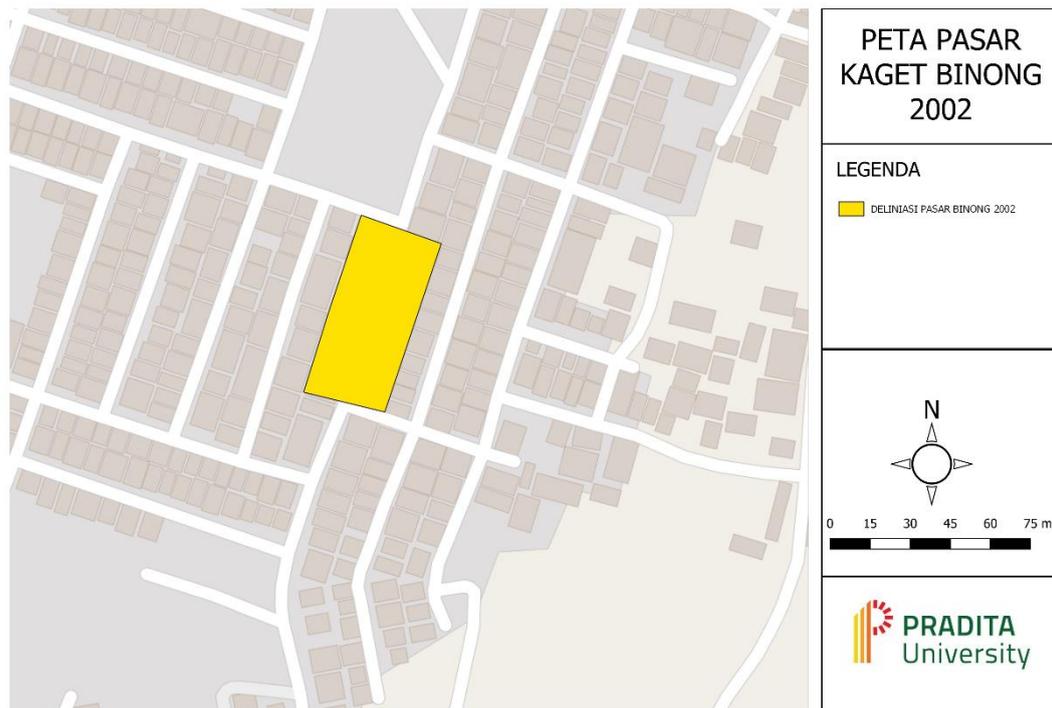
### 4.3 Gambaran Umum Pasar Kaget Binong

#### A. Sejarah Perkembangan Pasar Kaget Binong

Pasar Kaget Binong merupakan pasar yang terbentuk secara alami, awal mula proses kemunculannya yaitu dikarenakan adanya kebutuhan masyarakat yang harus dipenuhi, sehingga ada pihak yang memanfaatkan momentum tersebut dan ia berperan sebagai penyedia kebutuhan masyarakat atau bisa disebut juga dengan penjual, peran dari penjual adalah menjadi penyalur antara produsen yang memproduksi barang dengan para konsumen atau masyarakat yang

mencari dan membeli barang tersebut untuk kebutuhannya sehari-hari.

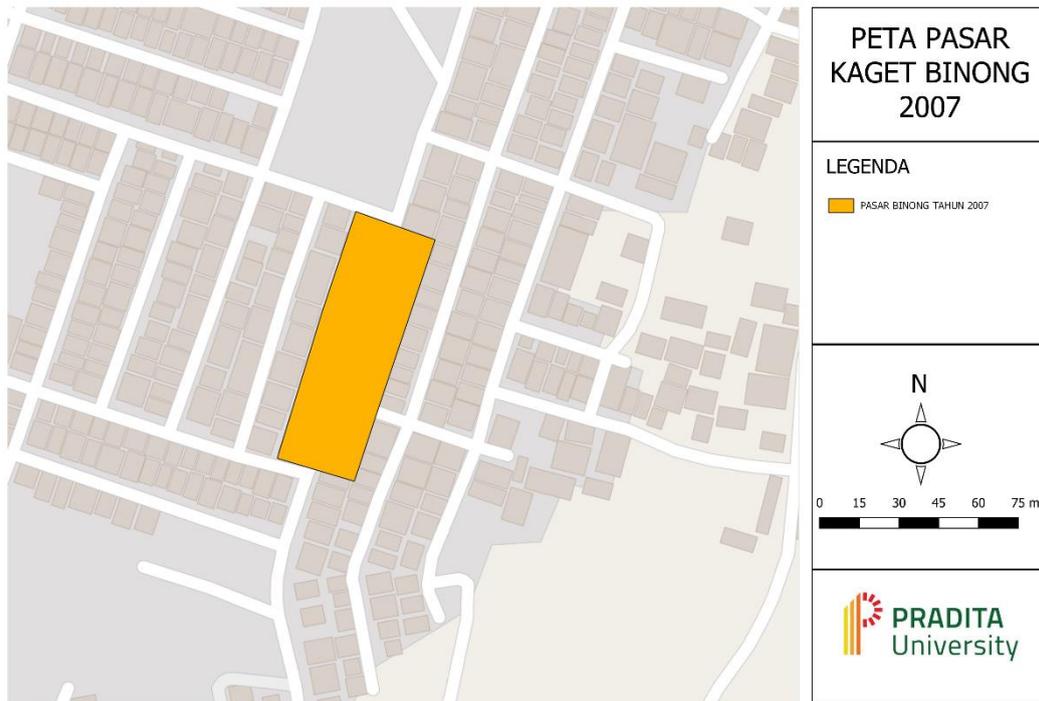
Seiring berjalannya waktu, jumlah orang yang menjadi penyedia kebutuhan semakin meningkat, kemudian mereka berkumpul dalam suatu tempat untuk menjual kebutuhan masyarakat, sehingga dari fenomena berkumpulnya para pedagang dengan menjual barang dagangan yang cukup beragam yang menjadi awal kemunculan dari Pasar Kaget Binong di tengah masyarakat. Berikut merupakan gambaran perkembangan Pasar Kaget Binong dari awal kemunculan pada tahun 2002 hingga tahun 2022.



Gambar 4. 9 Peta Deliniasi Pasar Kaget Binong Tahun 2002

Sumber : Hasil Observasi

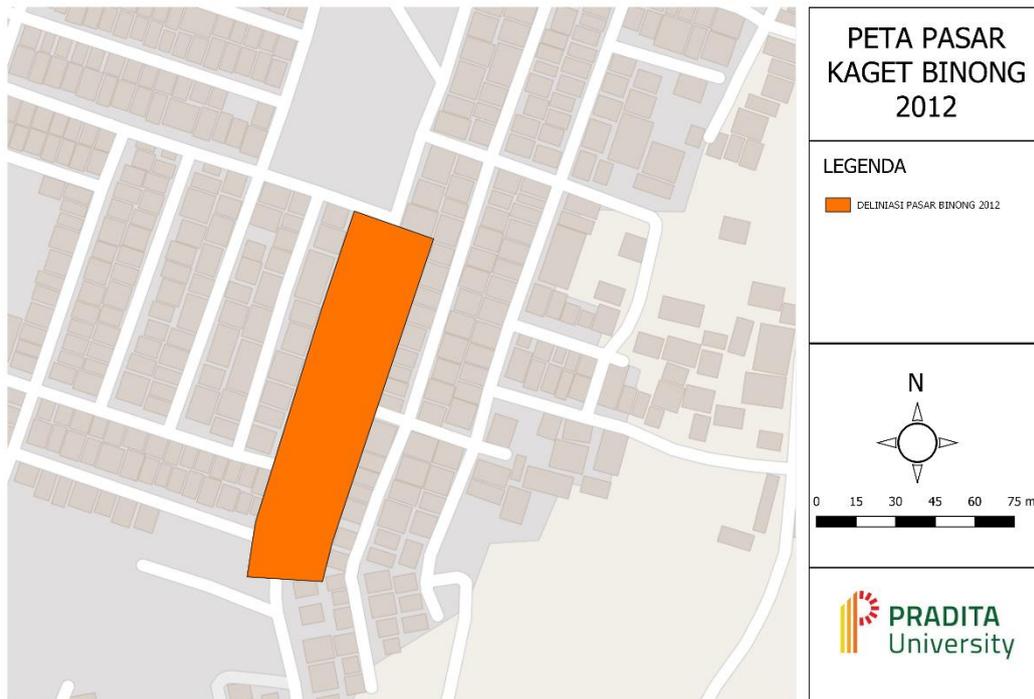
Pada awal kemunculan Pasar Kaget Binong, jumlah pedagang yang melakukan aktivitas jual beli kurang lebih hanya berjumlah 40 pedagang, terlihat pada peta, keberagaman komoditas yang dijual masih terbatas dan juga aktivitas yang terbangun belum terlalu besar karena memang pada saat itu perkembangan permukiman disekitarnya masih cukup minim. Namun pasar tersebut perlahan terus berkembang, sehingga perkembangannya terlihat saat tahun 2007



Gambar 4. 10 Peta Deliniasi Pasar Kaget Binong Tahun 2007

Sumber : Hasil Observasi

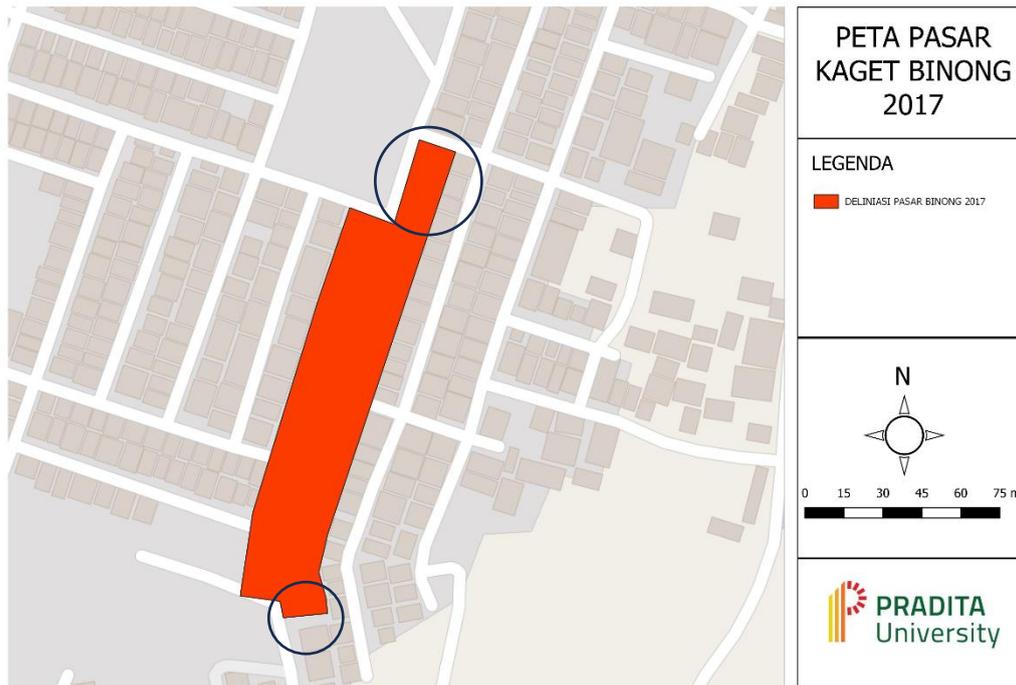
5 tahun setelah terbentuknya Pasar Kaget Binong, terdapat perkembangan yang cukup terlihat, yaitu bentuk ukuran pasar yang dipengaruhi oleh peningkatan jumlah pedagang, namun perkembangan pasar masih akan terus terjadi, mengingat hal tersebut dipengaruhi oleh peningkatan area permukiman di sekitarnya yang menyebabkan tingkat permintaan akan kebutuhan sehari-hari yang harus terpenuhi, hal tersebut yang menyebabkan jumlah pihak pedagang yang menjadi penyedia barang juga akan mengimbangi tingkat kebutuhan yang terus berkembang.



Gambar 4. 11 Peta Deliniasi Pasar Kaget Binong Tahun 2012

Sumber : Hasil Observasi

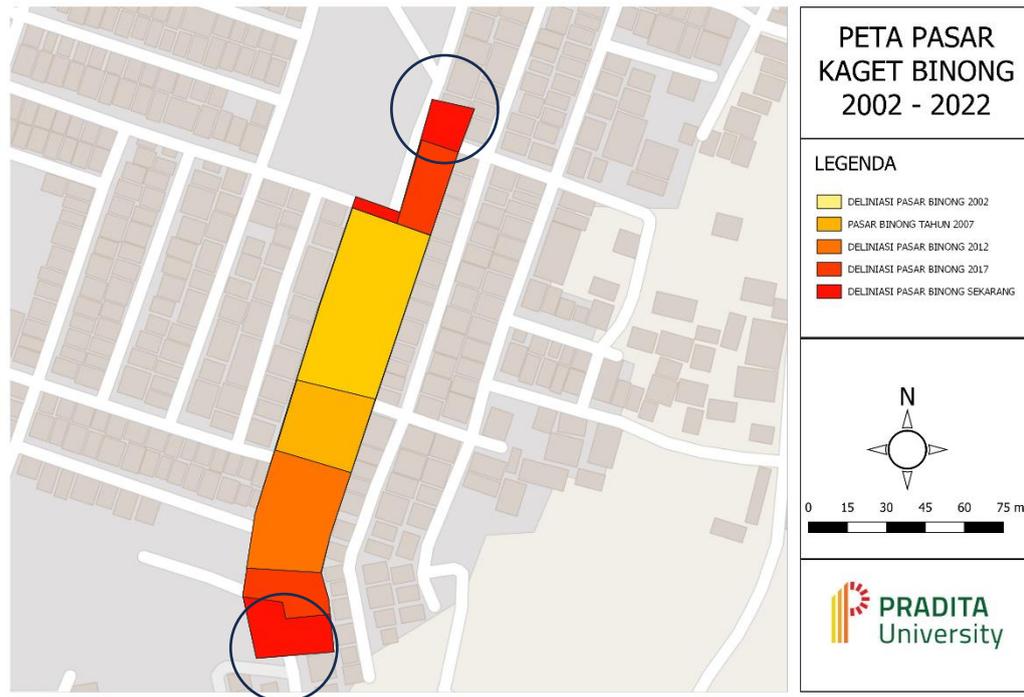
Seiring berjalannya waktu, peningkatan ukuran dan jumlah pedagang semakin terus meningkat, perkembangan yang terjadi cenderung bergerak vertikal menuju ke selatan dan mengikuti bentuk jalan yang ada, arah perkembangan ini sejalan dengan perkembangan kawasan permukiman di sekitarnya pada tahun 2012 yang cenderung bertumbuh dan berkembang di bagian selatan kawasan pasar kaget binong.



Gambar 4. 12 Peta Deliniasi Pasar Kaget Binong Tahun 2017

Sumber : Hasil Observasi

Pada peta diatas dapat diketahui bahwa Pasar Kaget Binong masih terus berkembang dan mengalami peningkatan luas area dan jumlah pedagang didalamnya, namun berbeda halnya kondisi perkembangan Pasar Kaget Binong pada tahun 2012 yang cenderung bergerak kearah Selatan, pada tahun 2017 atau selang 5 tahun kemudian, arah perkembangan Pasar Kaget Binong cenderung bergerak ke arah Utara, namun tetap mengikuti bentuk jalan yang membentang di tengahnya, hal tersebut dikarenakan memang keterbatasan lahan di arah barat dan timur yang sudah dipenuhi oleh kawasan permukiman. Arah perkembangan dari Pasar Kaget Binong ini tidak lagi cenderung bergerak ke arah selatan dan hal tersebut sejalan dengan perkembangan kawasan permukiman di sekitarnya yang tidak lagi cenderung bergerak ke arah selatan, pada tahun 2012- 2017 arah perkembangan kawasan permukiman disekitarnya lebih menyebar ke berbagai arah, seperti ke utara, timur laut, barat laut, tenggara, barat daya. Hal tersebut lantaran lahan yang tersedia disekitar kawasan Pasar Kaget Binong dengan radius 1 KM didominasi pada area bagian atas dari kawasan Pasar Kaget Binong.



Gambar 4. 13 Peta Deliniasi Pasar Kaget Binong Tahun 2002 – 2022

Sumber : Hasil Observasi

Terlihat pada peta deliniasi Pasar Kaget Binong pada tahun 2002 – 2022, perkembangan dari tahun 2017 – 2022 cenderung sedikit melambat dan memiliki arah perkembangan yang serupa yaitu bergerak ke arah utara dan selatan, namun dibandingkan dengan pada tahun 2017 yang dominan bergerak ke arah utara, pada tahun 2022 ini pergerakannya cukup seimbang, hanya sedikit lebih banyak ke arah selatan. Terlihat pula selama 20 tahun berjalan perkembangan Pasar Kaget Binong mengikuti bentuk jalan raya binong yang terbentang ditengahnya, sehingga memang perkembangannya terlihat cukup masif namun secara alami cukup terhambat oleh keterbatasan lahan yang ada.

Tidak menutup kemungkinan bahwa perkembangan Pasar Kaget Binong lambat laun akan bergerak ke arah kawasan permukiman. Hal tersebut dapat terjadi apabila perkembangan pasar banyak dipengaruhi oleh perkembangan kawasan permukiman disekitarnya yang banyak bergerak ke arah timur dan barat dari Pasar Kaget Binong, dengan kondisi nyata yang membuktikan bahwa di bagian barat dan timur dari pasar sudah dipenuhi oleh kawasan permukiman.



Gambar 4. 14 Aktivitas dari Pasar Kaget Binong

Sumber : Hasil Observasi

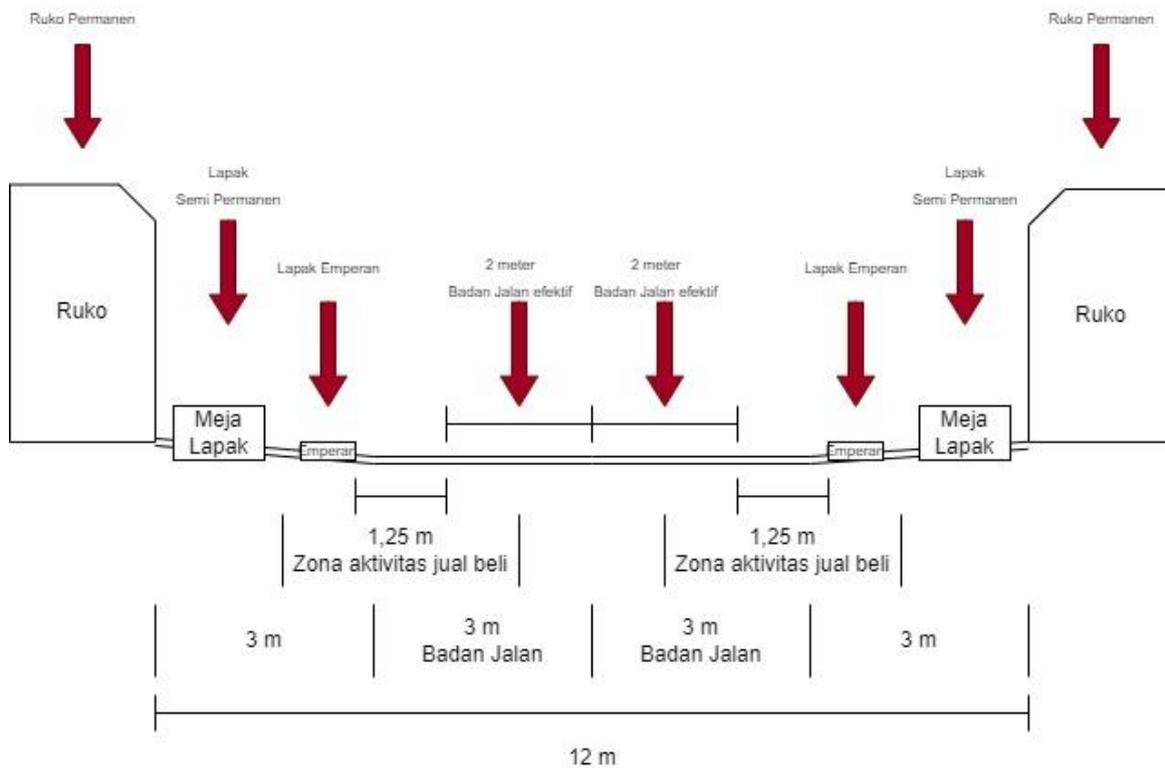
Pasar Kaget Binong merupakan pasar yang terletak di antara pemukiman penduduk dengan luas kurang lebih 800 m<sup>2</sup> dan memanjang mengikuti pola jalan yang melintas di tengahnya. Pasar Kaget Binong memiliki jam operasional antara pukul 06.00 - 14.00 dengan kondisi ramai pada pagi hari hingga pukul 11.00 WIB. Keberagaman komoditas yang dijual para pedagang dengan berbagai jenis cara mereka menjual dagangannya, ada pedagang yang menempati ruko permanen, ada pula yang menempati tempat semi permanen yang dibangun sendiri dan memiliki atap agar aktivitasnya tidak terganggu oleh cuaca, dan yang terakhir adalah para pedagang yang menjajakan dagangannya di bawah dengan alas dan tanpa atap, tanpa pelindung dan biasanya mereka menumpang di pekarangan bangunan yang sudah ada seperti *mini market*, ruko, rumah penduduk dll.

Tabel 4. 3 Jam Operasional Pasar Kaget Binong

Hari Masuk	Jam Operasional
Setiap Hari	Jam 06.00 – 14.00 WIB

Sumber : Hasil Observasi

Pasar ini ditempati oleh sekitar 250 pedagang dan menjual aneka ragam komoditas dagangan seperti daging, sayuran, pakaian, perabot rumah tangga, makanan ringan, bahan kue dan kue, umbi-umbian, jasa reparasi, rempah-rempah dan sebagainya. Hal ini yang membuat pasar kaget Binong ramai pengunjung setiap harinya, hal itu dikarenakan di Kelurahan Binong, pasar kaget Binong merupakan satu-satunya pasar tradisional yang dekat dengan kawasan pemukiman penduduk dan juga menyediakan komoditas dagangan yang tergolong lengkap dan bervariasi. Dengan daya tarik tersebut, wajar jika pasar kaget Binong dianggap telah mampu memenuhi kebutuhan konsumen, yakni masyarakat di kawasan Binong.

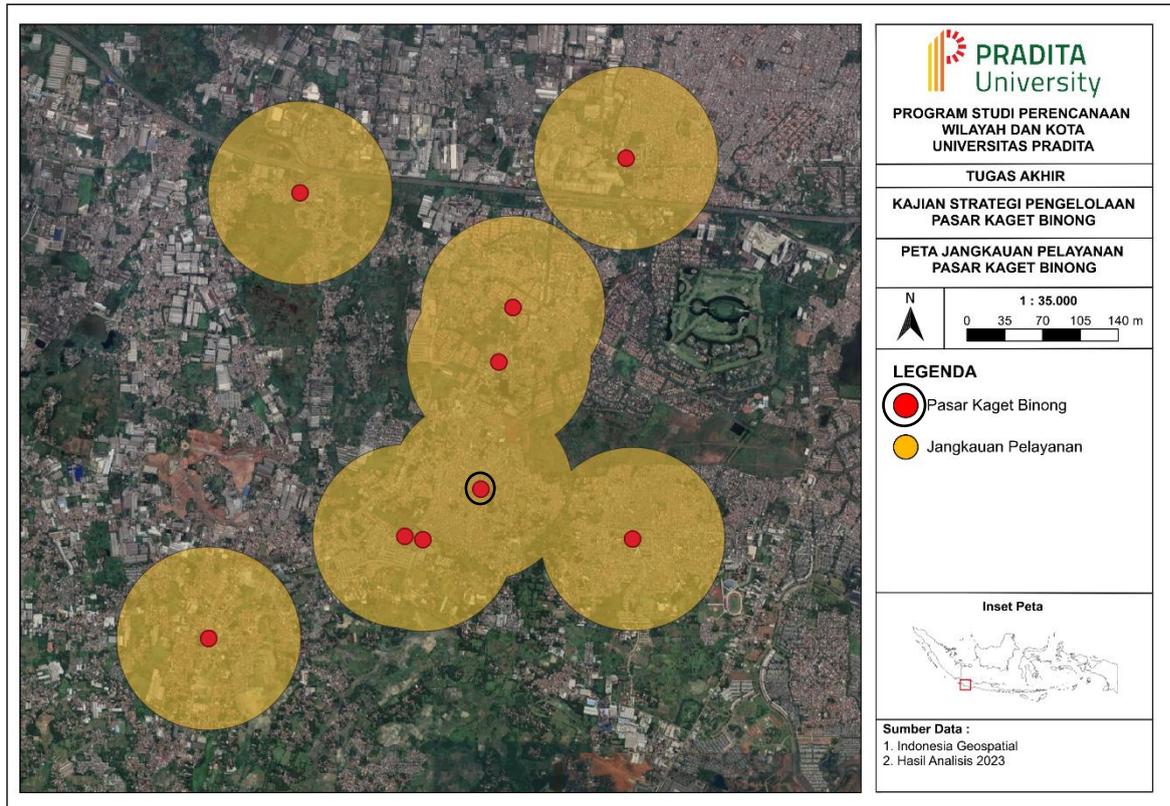


Gambar 4. 15 Kondisi Tampak Depan Pasar Kaget Binong

Sumber : Penulis

Ketersediaan lahan yang terdapat di Pasar Kaget Binong memiliki ukuran lahan yang terdapat di Pasar Kaget Binong adalah 12 meter jika digabungkan antara rumaja dengan rumaja, sedangkan khusus rumaja yang ada memiliki ROW 6 meter yang memiliki 2 jalur dan 2 lajur berbentuk 2/2 TT, namun penggunaan badan jalan sebagai untuk jual beli kurang lebih memakan area 1 meter dalam setiap jalur, sehingga lebar jalan efektif pada setiap jalur yang bebas dari aktivitas lainnya hanya 2 meter.

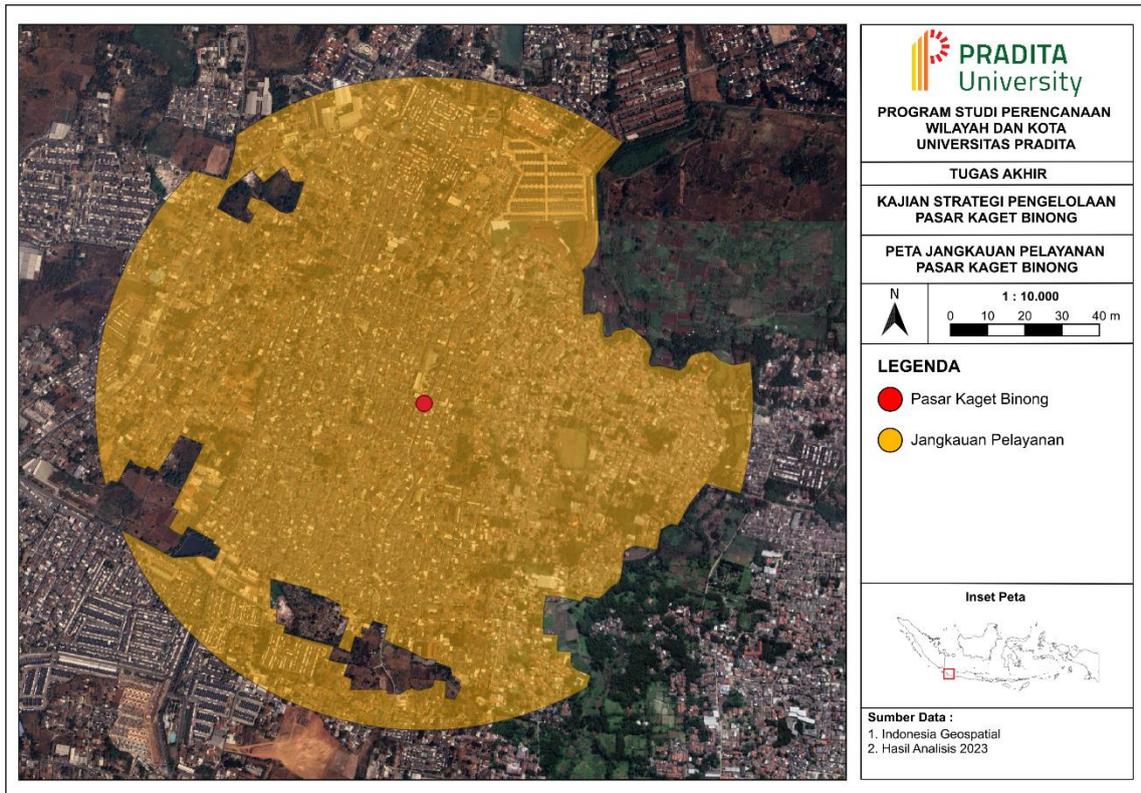
#### 4.4 Jangkauan Pelayanan Pasar Kaget Binong



Gambar 4. 16 Peta Jangkauan Pelayanan Pasar Kaget Binong

Sumber : Penulis

Persebaran pasar sekitar Pasar Kaget Binong cukup beragam dengan jarak yang cukup berdekatan, hal tersebut terlihat dari jangkauan pelayanan pasar yang berada di sekitar Pasar Kaget Binong, hal tersebut yang menimbulkan sebuah fenomena yang dimana jangkauan antar pasar mengalami berbenturan karena memang jarak pasar yang cukup berdekatan, sehingga masing-masing pasar memperebutkan target pasar yang berada di dalam area yang bersinggungan. Terlihat pada peta jangkauan pelayanan pasar kaget binong yang menggambarkan pasar yang saling bersinggungan langsung dengan Pasar Kaget Binong terdapat 4 pasar, dan terdapat kurang lebih 6 pasar yang bersinggungan dengan pasar yang lainnya.



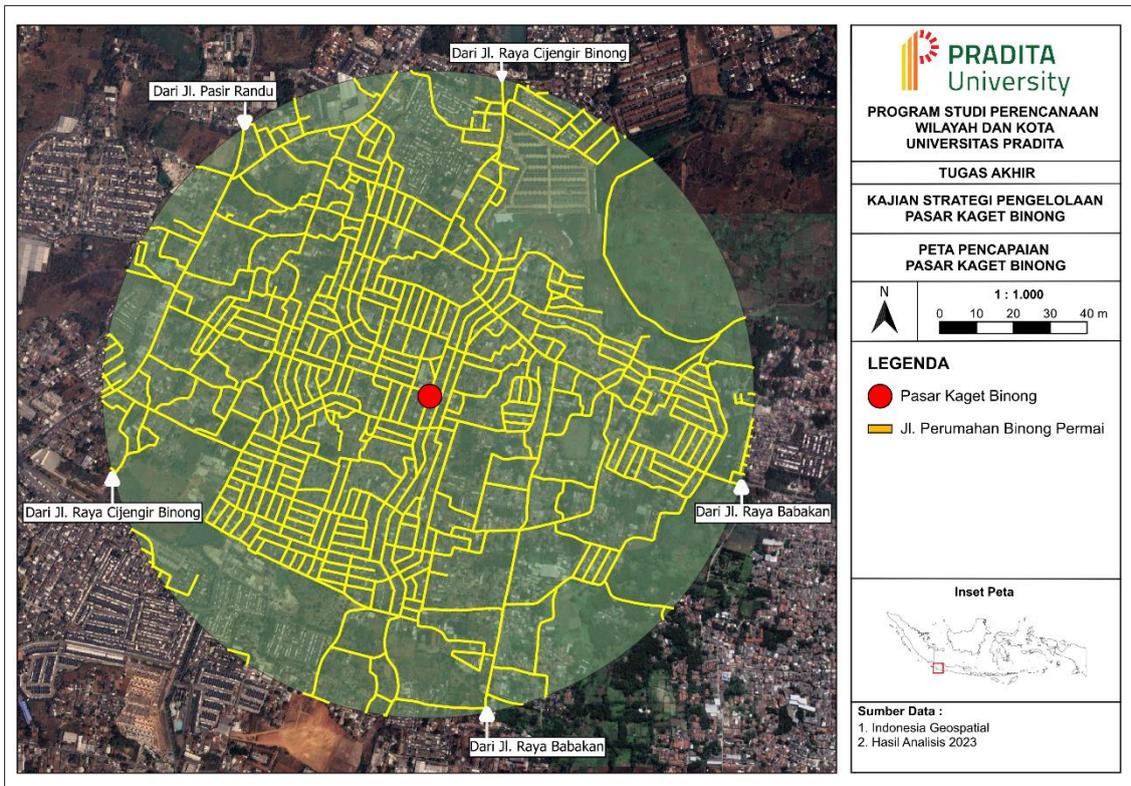
Gambar 4. 17 Peta Jangkauan Pelayanan Pasar Kaget Binong

Sumber : Penulis

Gambar diatas merupakan peta jangkauan pelayanan Pasar Kaget Binong, yang dimana jangkauan pasar yang dimaksud merupakan area yang berpotensi menjadi target pasar dari Pasar Kaget Binong, kawasan permukiman aktif dan kawasan penduduk yang menjadi target pasar cukup memiliki potensi yang besar, hal tersebut dikarenakan kawasan permukiman di Kelurahan Binong dan sekitarnya yang sebagian besar telah dihuni oleh masyarakat, sehingga kawasan yang sebelumnya masih kosong telah berubah menjadi kawasan permukiman dengan aktivitas yang terbangun didalamnya.

Besarnya jumlah penduduk yang berpotensi sebagai target pasar tentunya besar juga jumlah masyarakat yang harus terpenuhi kebutuhannya, hal tersebut yang membuat ketersediaan pusat penyedia barang kebutuhan seperti pasar ini tidak hanya satu, hal tersebut lantaran perlunya penawasan (supply) barang kebutuhan yang lebih besar untuk menyeimbangkan permintaan (demand) pasar yang memang memiliki potensi yang sangat besar. Disamping hal tersebut dijelaskan sebelumnya jika pertumbuhan dan peningkatan jumlah penduduk di kawasan Kelurahan Binong dan sekitarnya tergolong cukup masih dan

pesat, hal tersebut tentunya yang menjadi pemicu dari pesatnya pertumbuhan dan perkembangan Pasar Kaget Binong.



Gambar 4. 18 Peta Pencapaian Pasar Kaget Binong

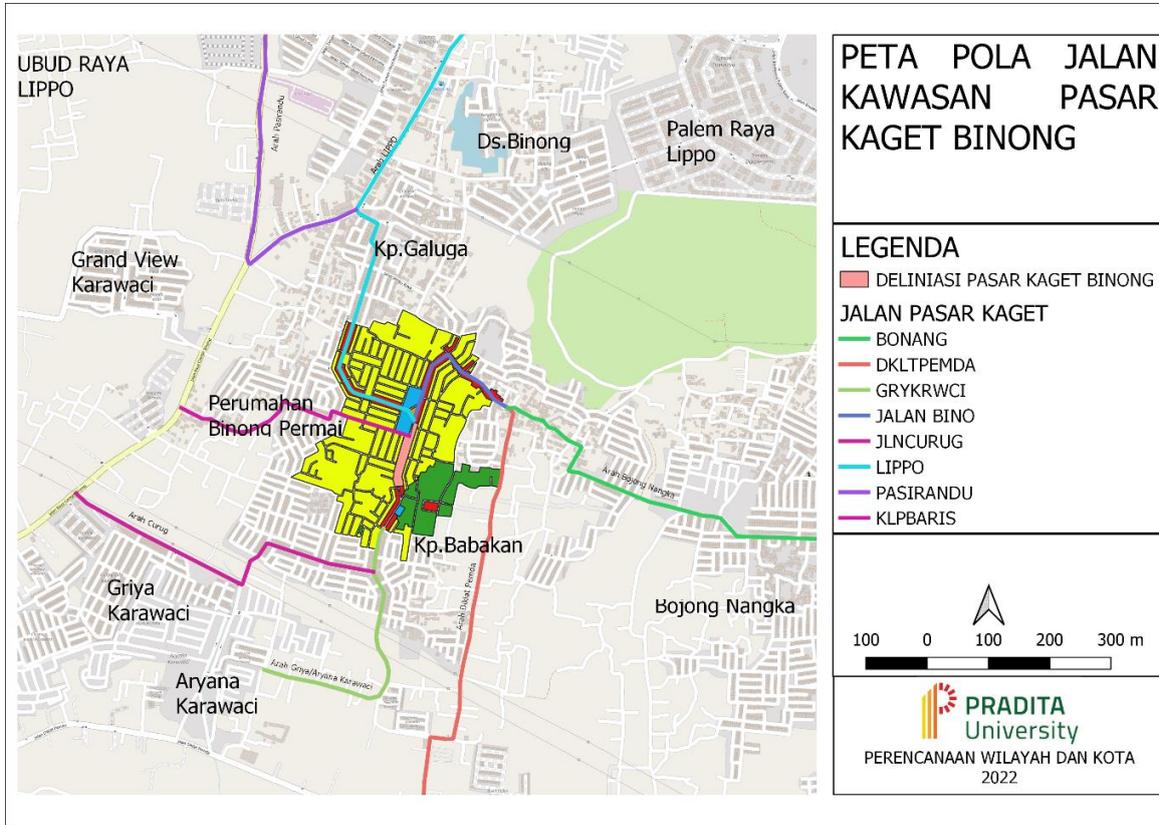
Sumber : Penulis

Terlihat dalam peta, kawasan yang dapat menjadi akses utama dari para pengunjung dalam mendatangi Pasar Kaget Binong. Cukup banyak sekali akses yang dapat dilalui oleh para pengunjung untuk dapat menuju Pasar Kaget Binong, hal tersebut dikarenakan memang lokasi dari pasar yang berada di tengah-tengah kawasan permukiman, sehingga dapat dengan cukup mudah untuk dikunjungi oleh pengunjung dari berbagai macam daerah tempat tinggal di sekitar Pasar Kaget Binong. Selain itu juga hal ini dapat menjadi faktor yang melatarbelakangi mengapa pengunjung lebih berminat untuk berkunjung ke Pasar Kaget Binong dibandingkan tempat lainnya untuk membeli barang kebutuhannya. Pada dasarnya terdapat 1 jalur utama yang menjadi akses dan terhubung langsung dengan Pasar Kaget Binong, namun jalur tersebut dapat terhubung dengan banyaknya jalur yang terdapat di kawasan permukiman yang tersebar di seluruh area target pasarnya, sehingga memudahkan bagi siapapun yang ingin berkunjung dan mendatangi Pasar Kaget Binong karena memang jalur tersebut sudah saling terintegrasi dengan cukup baik, hal tersebut diperkuat dengan

beragamnya moda transportasi yang digunakan oleh pengunjung untuk datang dan berbelanja di Pasar Kaget Binong, hal tersebut dapat terjadi karena jalur utama yang terhubung dan melintasi Pasar Kaget Binong merupakan jalur yang menjadi rute dari transportasi publik berupa angkutan kota (angkot), tentunya hal ini menambah kemudahan akses untuk menuju ke Pasar Kaget Binong.

## 4.5 Kondisi Pasar Kaget Binong

### A. Konektivitas



Gambar 4. 19 Peta Pola Jalan Kawasan Pasar Kaget Binong

Sumber : Hasil observasi

Pasar Kaget Binong merupakan pasar yang terletak pada posisi yang cukup strategis, yang dimana pada faktanya Pasar Kaget Binong dikelilingi oleh berbagai kawasan permukiman disekitarnya, hal tersebut terlihat pada gambar diatas yang menunjukkan bahwa posisi Pasar Kaget Binong yang dikelilingi oleh kawasan permukiman dan dihubungkan oleh beberapa akses jalan sebagai aksesibilitas dari kegiatan dan aktivitas yang terjadi di Pasar Kaget Binong, berikut beberapa kawasan yang terhubung oleh Pasar Kaget Binong.

Tabel 4. 4 Tabel Konektivitas Pasar Kaget Binong

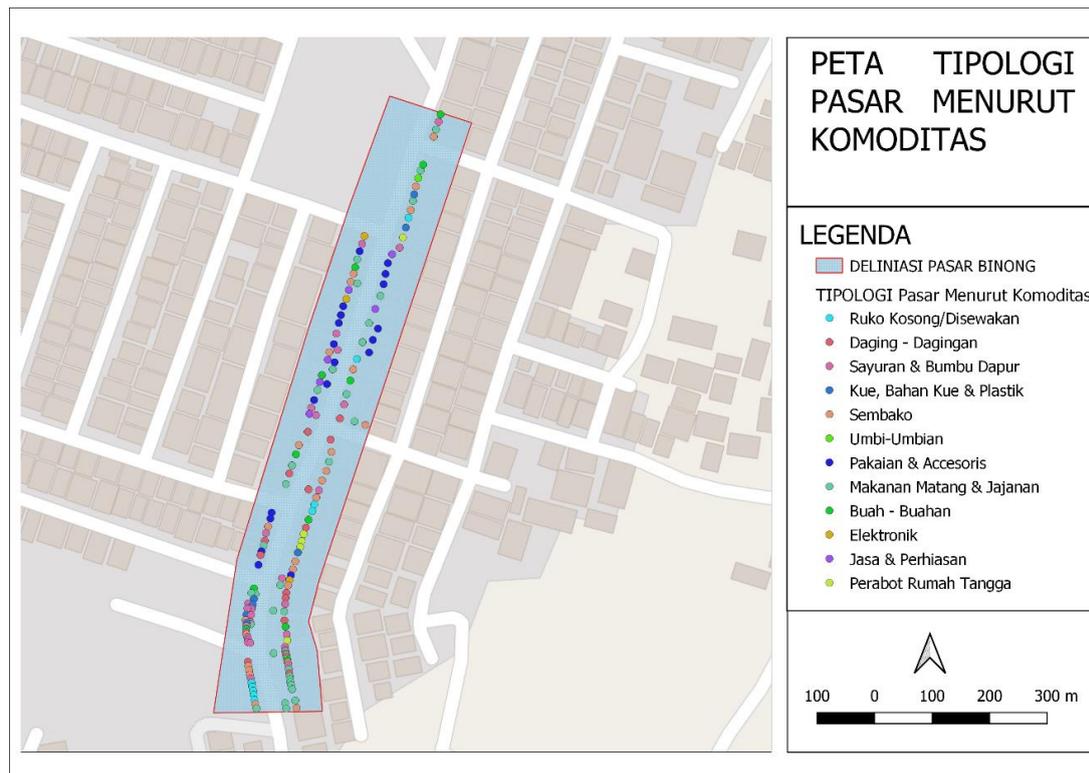
No.	Akses	Nama Kawasan
1.	Jalan akses Binong – Bonang	Perumahan Bojong Nangka (Bonang)
2.	Jalan Raya Diklat Pembda	Kawasan Diklat Pemda (Badodon)
3.	Jalan Kp. Babakan Raya	Kampung Babakan
4.	Jalan Komplek Aryana Karawaci	Cluster Aryana Karawaci
5.	Jalan Kp. Galuga	Kampung Galuga
6.	Jalan Raya Binong Permai	Perumahan Binong Permai
7.	Jalan Komplek Griya Karawaci	Perumahan Griya Karawaci
8.	Jalan Raya Kelapa Baris	Cluster Grand View Karawaci
9.	Jalan Raya Pasirandu	Kp. Pasirandu, Lippo Karawaci (Taman Ubud Loka)
10.	Jalan Raya Lippo Village (Lippo Karawaci)	Desa Binong, Kawasan Lippo Karawaci (UPH, RS Siloam dll.)

*Sumber : Penulis*

Jalan yang terhubung langsung dengan Pasar Kaget Binong memiliki kecenderungan bergerak meluas pada area selatan dari Pasar Kaget Binong, hal tersebut karena pada bagian selatan jalan tersebut menghubungkan Pasar Kaget Binong dengan kawasan permukiman yang cukup besar yaitu Aryana Karawaci dan Griya Karawaci, selain

itu juga jalur tersebut terhubung langsung dengan akses jalan yang mengarah pada Pasar Curug yang berukuran lebih besar dan menjadi lokasi pilihan sejumlah pedagang untuk memperoleh supply barang dagangannya. Sehingga dari 2 hal tersebut dapat menjadi daya tarik yang cukup kuat untuk membuat Pasar Kaget Binong cenderung bergerak ke arah selatan dalam perkembangannya.

## B. Tipologi



Gambar 4. 20 Peta Tipologi Pasar Menurut Komoditas

Sumber : Penulis

Sebagai pasar yang berjenis pasar kaget, di Pasar Kaget Binong sudah terdapat berbagai macam jenis komoditas yang diperdagangkan dan telah mencakup kebutuhan masyarakat, Hal tersebut yang menjadikan Pasar Kaget Binong sampai saat ini masih tetap bertahan dan tetap diminati masyarakat. Keberagaman komoditas yang lengkap tergambar pada peta tipologi pasar menurut komoditas yang menyebutkan bahwa komoditas yang terdapat dipasar diantaranya :

### 1. Daging – Dagingan

Toko yang menjual berbagai bahan makanan berjenis daging-daging mentah (sapi, kambing, ayam, bebek, telur dsb) dan juga menjual berbagai macam bahan makanan setengah jadi (sosis,bakso,nugget,fish roll dsb.)

## 2. Sayur & Bumbu Dapur

Toko yang menjual aneka keperluan belanja untuk bahan makanan sehari-hari, seperti sayuran hijau dan bumbu dapur, toko seperti ini juga biasa dijumpai diluar pasar yang biasa disebut dengan “warung sayur”

## 3. Kue, Bahan Kue & Plastik

Toko dengan kategori ini menjual aneka jenis kue, baik kue kering maupun kue basah, selain itu toko dalam kategori ini juga menjual bahan untuk membuat kue dan juga menjual aneka produk kemasan dari plastik.

## 4. Sembako

Toko dalam kategori ini menjual berbagai bahan-bahan sembako seperti minyak goreng, beras, mie instan, kecap, gula pasir, tepung terigu dsb.

## 5. Umbi – Umbian

Toko dalam kategori ini menjual berbagai macam hasil bumi berupa umbi-umbian, seperti kentang, ubi, talas, bengkoang, singkong dsb

## 6. Pakaian & *Accesoris*

Toko dalam kategori ini menjual berbagai macam jenis pakaian baik untuk wanita, pria maupun anak-anak. Selain itu juga mereka menjual aksesoris penunjang dari pakaian yang dijual.

## 7. Makanan Matang & Jajanan

Toko dalam kategori ini menjual berbagai aneka macam makanan matang seperti berbagai lauk matang, nasi + lauk, maupun cemilan/jajanan pasar yang dapat dimakan langsung tanpa perlu diolah kembali.

## 8. Buah – Buahan

Toko dalam kategori ini menjual berbagai macam aneka buah-buahan, termasuk berbagai buah-buahan muda untuk bahan baku membuat makanan jenis rujak.

## 9. Elektronik

Toko dalam kategori ini menjual berbagai macam barang elektronik, seperti perangkat elektronik dalam rumah (tv, kulkas, ac, mesin cuci, dsb), yang termasuk dalam kategori ini juga terdapat toko yang menjual pulsa elektronik.

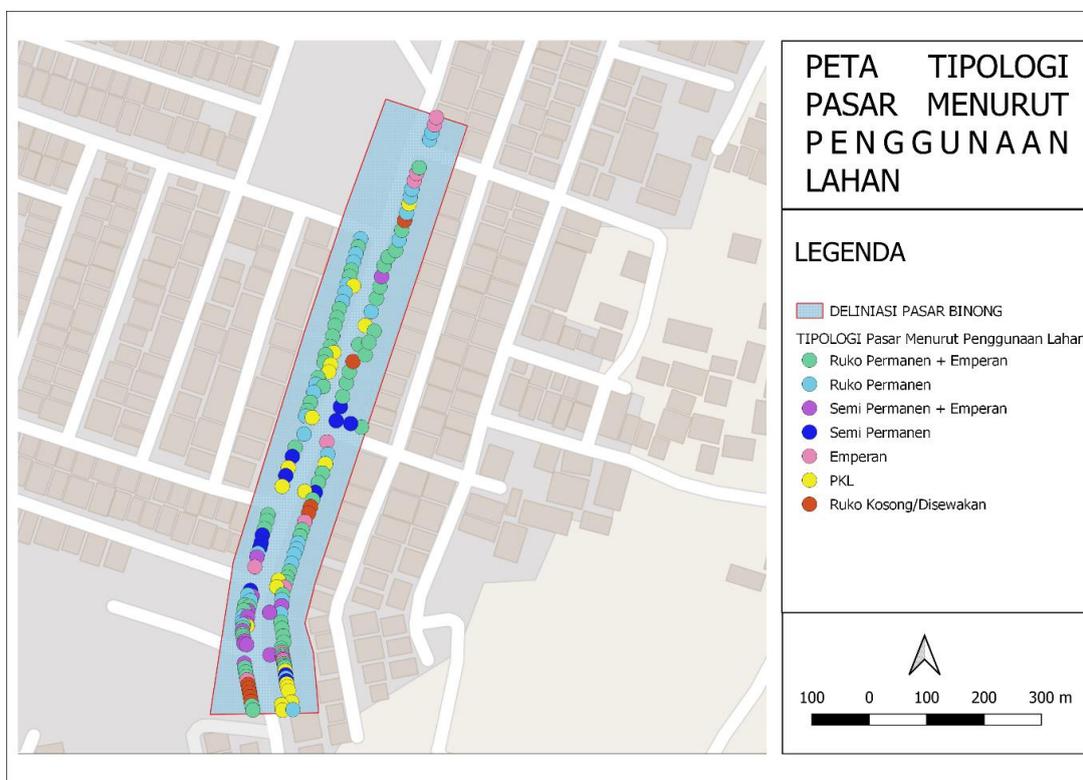
## 10. Jasa & Perhiasan

Toko dalam kategori ini menyediakan jasa untuk memperbaiki suatu barang (perangkat elektronik, arloji/jam tangan), toko penjual arloji dan gelang juga termasuk kedalam kategori ini.

#### 11. Perabot Rumah Tangga

Toko dalam kategori ini menjual berbagai macam perabot rumah tangga non elektronik, diantaranya yaitu :

- A. Alat makan (sendok, garpu, sumpit)
- B. Alat masak (panci, panfryer, magic com, magic jar, sudit dll)
- C. Perabot dapur (rak piring, tudung saji, meja makan dll)
- D. Perabot rumah (jemuran, meja belajar, lemari dll).



Gambar 4. 21 Peta Tipologi Pasar Menurut Penggunaan Lahan

Sumber : Penulis

Dalam menjual berbagai macam komoditasnya, setiap pedagang memiliki jenis tempat berdagang yang berbeda, yang dimana hal tersebut dipengaruhi oleh kemampuan pedagang untuk membayar sewa, ruko kosong yang tersedia terbatas, kenyamanan pedagang, dan juga tipe pedagang dalam berjualan. Terlihat pada peta tipologi pasar menurut penggunaan lahan di atas. Seperti yang tertera pada peta tersebut, tipologi pedagang diantaranya :

1. Ruko Permanen + Emperan

Tipe pedagang dalam kategori ini adalah mereka yang telah memiliki tempat berupa bangunan ruko permanen, namun tetap menggunakan lahan didepan ruko mereka untuk menjajakan dagangannya.

2. Ruko Permanen

Tipe pedagang dalam kategori ini adalah mereka yang telah memiliki tempat berupa bangunan ruko permanen tanpa menggunakan lahan didepan ruko mereka untuk berdagang.

3. Semi Permanen + Emperan

Tipe pedagang dalam kategori ini adalah mereka yang telah memiliki tempat berupa suatu pondok yang mereka buat sendiri (biasanya dari kayu dan bambu) dan disertai atap, selain itu juga mereka menggunakan lahan didepan tempat dagang mereka untuk menjual dagangannya.

4. Semi Permanen

Tipe pedagang dalam kategori ini adalah mereka yang telah memiliki tempat berupa suatu pondok yang mereka buat sendiri (biasanya dari kayu dan bambu) dan disertai atap, namun tidak menggunakan lahan didepan tempat dagang mereka untuk menjual dagangannya.

5. Emperan

Tipe pedagang dalam kategori ini adalah mereka yang menjajakan barang dagangan mereka dengan cara menjajakannya di suatu meja/beralas terpal di lantai, tanpa atap dan sebagai pelindung mereka dari panas dan hujan.

6. PKL

Tipe pedagang dalam kategori ini adalah mereka yang menjajakan barang dagangan mereka dengan menggunakan gerobak, karena prinsip mereka setelah selesai berjualan di pasar tersebut hingga siang/sore hari dan dagangan mereka belum habis, maka mereka akan kembali berkeliling/mencari tempat berjualan yang baru, sehingga sifatnya sementara.

7. Ruko Kosong/Disewakan

Tipe penggunaan lahan dalam kategori ini merupakan sebuah tempat berupa bangunan ruko permanen yang masih kosong, baru dibangun, dan belum berpenghuni sehingga masih terdapat ketengangan bahwa ruko tersebut disewakan.

## BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN

### 5.1 Temuan dan Hasil Observasi

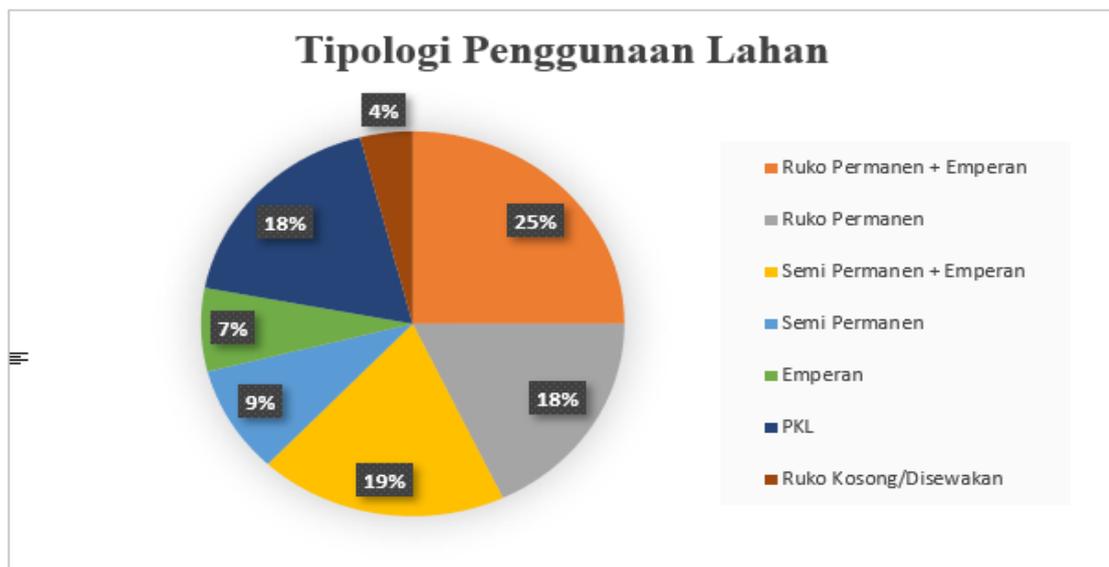
Setelah melakukan beberapa teknik pengumpulan data seperti observasi dan wawancara yang mendalam terhadap obyek-obyek penelitian, maka telah ditemukan hasil penelitian ini, sehingga hasil tersebut dapat dilakukan pembahasan lebih lanjut, hasil yang diperoleh diantaranya :

#### 5.1.1 Keadaan Eksisting Pasar

##### A. Bangunan

##### 1. Jenis Tempat Berjualan

Saat ini, terdapat beberapa jenis bangunan/lapak yang digunakan oleh pedagang yang berjualan di Pasar Kaget Binong, secara fisik tempat berjualan dari pedagang ini dapat dibedakan, diantaranya:



Gambar 5. 1 Diagram Tipologi Penggunaan Lahan Pedagang Pasar Kaget Binong

Sumber : Penulis

- Sebagian pedagang berjualan di sebuah ruko permanen karena bangunan tersebut telah memiliki atap dan dinding yang kokoh layaknya sebuah rumah sehingga sebagian pedagang dengan lapak berjualan ini memanfaatkan lapak/tempat berjualannya sekaligus sebagai tempatnya untuk tinggal dan menghuni bersama keluarga, sehingga pedagang yang memanfaatkan unitnya sebagai hunian, mereka memanfaatkan lahan di depan ruko nya sebagai tempat

berjualan, hal itu dikarenakan pola pikir mereka yang merasa jika mereka menyewa bangunannya maka lahan di depan bangunan ruko yang mereka sewa merupakan kepemilikannya secara penuh sebagai penyewa, hal tersebut yang mendorong mereka untuk memanfaatkan lahan didepan bangunan ruko nya sebagai lapak untuk menjajakan dagangannya.

- Sebagian pedagang lagi berjualan di sebuah lapak yang memiliki atap dan dinding yang biasanya terbuat dari kayu, lapak tersebut terlihat dibuat dan bersifat sementara atau biasa disebut dengan lapak semi-permanen. Selain itu, sebagian pedagang dengan jenis lapak berjualan ini juga memanfaatkan lahan di depan lapaknya untuk menjajakan barang dagangannya. Mereka merasa bahwa tidak ada pihak yang menegur ataupun memungut sewa tambahan ketika ia menggunakan lahan didepan lapaknya, sehingga mereka menganggap bahwa lahan di depan lapaknya merupakan fasilitas yang disediakan oleh pemilik lapak terhadap dirinya sebagai orang yang menyewa lapak.
- Sebagian pedagang terakhir berjualan di sebuah lahan tanpa atap maupun dinding, terkadang mereka jualan tanpa meja, sehingga mereka yang berjualan dengan jenis lapak ini disebut sebagai pedagang emperan. Selain itu terdapat pedagang yang langsung membawa gerobaknya pribadi, tidak memindahkan barang dagangannya kepada lapak yang ada, mereka biasanya berkeliling kembali setelah jam operasional tutup, pedagang yang lebih fleksibel dibanding jenis lapak pedagang yang lain, hal tersebut yang sering membuat mereka disebut sebagai Pedagang Kaki Lima (PKL).

## 2. Biaya Sewa

Saat ini, biaya sewa lapak yang terdapat di Pasar Kaget Binong sangat beragam, hal tersebut berdasarkan pada jenis, lokasi, fasilitas, dan juga variasi harga yang ditawarkan oleh pemilik lapak kepada pedagang yang menyewa lapak. Sistem pembayaran yang ditetapkan juga biasanya langsung dibayar dimuka untuk periode 1 tahun. Pembayaran dilakukan tanpa adanya surat perjanjian sewa ataupun perjanjian yang mengikat antara pemilik lapak dan pedagang yang menyewa lapak, sehingga kebijakan dan nominal harga sewa merupakan murni perjanjian antara 2 pihak tersebut, selain itu kenaikan harga dan fasilitas sangat variatif tergantung pemilik lapak.

Beberapa pedagang dengan jenis lapak yang berbeda tentunya memiliki harga sewa lapak yang berbeda pula, pedagang dengan jenis lapak ruko permanen harus membayar sewa sebesar Rp.14.000.000 – Rp.16.000.000 / tahun dengan fasilitas yang didapatkannya berupa bangunan ruko permanen, sumber air bersih, instalasi listrik, , sedangkan pedagang dengan jenis lapak semi permanen harus membayar biaya sewa sebesar Rp.5.000.000 – Rp.6.000.000 setiap tahunnya dengan fasilitas yang diterimanya berupa lapak semi permanen + meja untuk berjualan tanpa listrik dan fasilitas air bersih.

### 3. Keamanan

Di Pasar Kaget Binong tidak terdapat pihak manapun yang melakukan pengamanan, hal tersebut dapat diketahui setelah proses observasi yang dilakukan beberapa kali dari mulai jam operasional pasar sampai dengan jam operasional berakhir, tidak terdapat seseorang yang mengamankan seperti petugas security, ataupun petugas yang berasal dari ormas manapun. Namun anehnya terdapat beberapa pihak yang melakukan pungutan yang dilakukan secara liar kepada pedagang yang berjualan di pasar, mereka berdalih bahwa pungutan yang rutin mereka lakukan tersebut merupakan iuran dari “uang keamanan” untuk berjualan di Pasar Kaget Binong, dalam sehari biasanya terdapat 3 kali pihak yang berbeda yang melakukan pungutan liar dengan nominal biasanya Rp. 2.000 setiap pedagang dalam sekali pungutan. Hal tersebut tentunya merugikan pihak pedagang yang menjadi korban atas praktik pungutan liar yang dilakukan oleh oknum, pasalnya mereka sudah menyewa tempat namun mereka dipaksa membayar “uang keamanan” padahal menurut keterangan narasumber dari pihak pedagang dan pembeli, tidak ada sistem keamanan yang diterapkan di Pasar Kaget Binong saat ini, tidak ada pihak yang mengelola keamanan, tidak ada petugas yang berjaga keamanan. Uang keamanan yang dipungut dari para pedagang menurut keterangan dari beberapa pedagang merupakan sebutan yang lebih halus dari pungli yang dilakukan oleh oknum dengan dalih agar mereka tidak melakukan kekacauan di kawasan Pasar Kaget Binong.

### 4. Kebersihan

Dalam menempuh proses observasi, tidak ditemukan petugas yang memang ditugaskan untuk menjadi orang yang bertanggung jawab atas kebersihan dari Pasar Kaget Binong, hal tersebut tidak serta merta menjadikan Pasar Kaget Binong

menjadi kotor dan banyak sampah berserakkan, Pasar Kaget Binong tetap dalam keadaan bersih dan tanpa sampah ketika selesai jam operasional Pasar Kaget Binong. Perlu diketahui bahwa alasan yang membuat pasar tetap dalam keadaan bersih dan bebas dari sampah yang menumpuk merupakan dampak positif dari tanggung jawab yang menjadi tanggung jawab para pedagang yang berjualan di Pasar Kaget Binong, berdasarkan penjelasan pedagang disana, ketika selesai berjualan atau ketika jam operasional pasar berakhir, para pedagang bekerja sama untuk membersihkan area pasar, hal kecil yang menjadi sebuah budaya positif akan tanggung jawab dan kepedulian para pedagang terhadap kebersihan Pasar Kaget Binong yang menjadi tempat mereka berjualan dan melakukan kegiatan jual beli sehari-hari.

#### 5. Perizinan

Untuk sistem perizinan yang ditetapkan kepada pedagang yang ingin berjualan di Pasar Kaget Binong, menurut keterangan dari sejumlah pedagang hal tersebut tidak ada, lantaran sistematis/proses yang dilalui pedagang ketika awal mula ingin berjualan di Pasar Kaget Binong adalah hanya mencari lapak yang ingin mereka tempati, setelah itu mereka menghubungi kontak yang biasa tersedia pada lapak yang masih kosong, kemudian pedagang itu bertemu langsung dengan pemilik lapak yang masih kosong tersebut, hingga proses akhir adalah negosiasi terhadap harga sewa antara pedagang dengan pemilik lapak, biasanya pemilik lapak menetapkan harga untuk periode 1 tahun, setelah membayarkan biaya sewa di muka pedagang langsung dapat menggunakan lapaknya esok hari untuk berjualan di pasar.

### B. Sarana dan Prasarana

#### 1. Kantor Pengelola

Sebagai sebuah pasar yang memang memiliki faktor kemunculan yaitu dikarenakan adanya kebutuhan yang harus dibutuhi, Pasar Kaget Binong hadir dan berdiri sendiri tanpa adanya rencana dari pemerintah/sebuah badan yang menaungi masa berdirinya pasar. Hal tersebut membuat Pasar Kaget Binong memiliki beberapa keterbatasan baik dalam lokasi maupun sarana dan prasarana, salah satu sarana dan prasarana yang wajib ada dalam sebuah pasar yaitu adanya kantor dari

petugas pengelola yang melakukan pengelolaan di sebuah pasar. Berdasarkan observasi yang telah dilakukan di lokasi penelitian yaitu Pasar Kaget Binong, tidak dapat ditemukan fasilitas berupa kantor pengelola, hal tersebut sejalan dengan apa yang diungkapkan oleh sejumlah pedagang dan pengunjung yang menjadi bagian dari pelaku aktivitas disana, menurut ungkapan dari sejumlah pedagang dan pengunjung di Pasar Kaget Binong, sarana dan prasarana berupa kantor pengelola tidak tersedia di Pasar Kaget Binong. Menurut mereka, lantaran hal tersebut dikarenakan faktor dari Pasar Kaget Binong yang memang menjadi pasar yang berjalan dan adanya pihak/tim yang mengelola pasar tersebut, pasar yang berdiri secara mandiri, dan beroperasi pun secara mandiri. Tata kelola dan juga pembagian komoditas antar pedagang pun semuanya dilakukan secara mandiri. Sistem penempatan lapak dan bagaimana tata kelola kios mereka juga mengurusnya secara mandiri, hal tersebut tentunya menjadi hal yang wajar apabila tidak terdapat kantor pengelola di Pasar Kaget Binong karena memang di pasar ini tidak memiliki pihak/tim yang menjadi pengelola dari pasar tersebut.

Pasar Kaget Binong berdiri berdasarkan kesadaran masyarakat disana akan sebuah pemenuhan dari kebutuhan, sehingga sebagian pihak yang melihat sebuah peluang tersebut memanfaatkan kondisi tersebut dengan menjadi penyuplai kebutuhan atau biasa kita sebut dengan berdagang, kemudian para pedagang ini berkumpul dalam sebuah tempat untuk menjajakan barang dagangannya, lokasi yang dipilih merupakan lokasi yang dirasa membuat dagangannya banyak laku terjual secara konsisten, hal tersebut terjadi berulang terus menerus sehingga membentuk sebuah pola budaya baru yang tumbuh di masyarakat, budaya tersebut bertahan terus menerus hingga sekarang, tempat yang dulu hanya menjadi sebuah tempat berkumpulnya para pedagang kini telah berkembang menjadi sebuah tempat yang dikenal oleh masyarakat yang lebih luas, tidak jarang masyarakat diluar kawasan binong yang menjadi pelanggan tetap Pasar Kaget Binong. Tempat yang dahulu hanya berjumlah beberapa pedagang saja, kini telah berkembang cukup pesat mencapai kurang lebih 250 pedagang yang menjajakan barang dagangannya yang terdiri dari berbagai macam komoditas dan bagaimana cara mereka menjajakan barang dagangannya. Walaupun tanpa pengelola, namun perkembangan pasar dipengaruhi oleh sebuah budaya yang telah terbentuk oleh masyarakat, sehingga pasar tersebut dapat terus eksis dan berdiri walaupun tidak

ada pihak yang melakukan pengelolaan/manajemen terhadap Pasar Kaget Binong.



Gambar 5. 2 Peta Lokasi Area Parkir Pasar Kaget Binong

Sumber : Penulis

## 2. Area Parkir

Area parkir merupakan sebuah lahan yang diperuntukkan untuk menyimpan kendaraan, area parkir pasar biasanya memang diperuntukkan untuk para pelaku aktivitas di pasar (pedagang, pembeli, penyuplai barang) untuk menyimpan kendaraan yang dibawanya menuju pasar, agar mereka dapat lebih leluasa untuk melakukan aktivitasnya di pasar. Pasar Kaget Binong merupakan pasar yang berdiri dengan memanfaatkan sebagian ruang di sekitar jalan sebagai tempat untuk melakukan transaksi jual beli. Tanpa perencanaan dan tanpa penyediaan fasilitas sarana dan prasarana yang dapat menunjang aktivitas di pasar. Oleh sebab itu, membuat fasilitas area parkir yang terdapat di Pasar Kaget Binong merupakan area parkir yang kurang memadai, hal tersebut lantaran kapasitas dan ukurannya yang cukup kecil bila dibandingkan dengan jumlah pelaku aktivitas yang berkunjung ke pasar. Selain itu juga, area parkir yang ada merupakan area parkir yang terbentuk dengan hanya memanfaatkan sebagian lahan dari pemukiman di sekitarnya, sehingga dapat dikatakan bahwa fasilitas area parkir di Pasar Kaget Binong merupakan fasilitas yang ilegal, pihak yang berjaga parkir dan penerapan jumlah

tarif parkir pun dilakukan secara mandiri oleh salah satu pihak dan tanpa adanya surat pernyataan apapun. Sehingga dapat dikatakan bahwa fasilitas area parkir di Pasar Kaget Binong secara eksisting tergolong kurang memadai, baik dari kondisi maupun pengelolaannya.

### 3. Persampahan

Persampahan merupakan sebuah sistem untuk mengatur dan melakukan manajemen terhadap sampah yang dihasilkan, disebut sebagai sistem karena persampahan ini berupa gabungan dari fasilitas dan juga upaya yang dilakukan dalam mengendalikan sampah tersebut. Pasar kaget binong merupakan sebuah pasar yang beroperasi setiap hari, dalam jam operasional tersebut selalu terjadi pertemuan dan transaksi antara pedagang dan pembeli, setiap pengunjung yang datang dan juga setiap pedagang yang berjualan tentunya memiliki barang yang dibawanya masing-masing, barang tersebut dapat berupa makanan ataupun barang yang diperjual belikan. Diantara barang tersebut merupakan barang yang memiliki kemasan, periode pembusukan, ataupun bagian yang mudah rontok dan terjatuh dan pada akhirnya menjadi sampah. Dengan besarnya aktivitas yang terbangun di sebuah pasar, besar juga potensi dalam menghasilkan sebuah sampah, sehingga sebuah pasar perlu untuk dapat mengelola sampah yang dihasilkan oleh pelaku aktivitasnya. Sehingga dampak buruk yang dihasilkan dari sampah tersebut tidak dirasakan atau sebisa mungkin dapat diminimalisir.

Menurut pengamatan dan observasi di lokasi penelitian, kemudian ditambah dengan pendapat dari sejumlah pedagang dan pengunjung dari Pasar Kaget Binong, sistem pengelolaan sampah yang terdapat di Pasar Kaget Binong merupakan sebuah sistem yang berbeda dari pasar pada umumnya, dimana karena memang ukuran dari pasar tersebut yang terbatas, berdiri tanpa adanya perencanaan yang matang, dan juga ruang yang tersedia hanyalah ruang yang memanfaatkan area di sekitar jalan raya binong, hal tersebut membuat Pasar Kaget Binong tidak memiliki sebuah fasilitas untuk menunjang persampahan seperti Bak Penampungan Sampah yang cukup besar dan dapat menampung sampah yang dihasilkan oleh pelaku aktivitas di Pasar Kaget Binong. Bahkan, bak dengan ukuran yang lebih kecil pun tidak terlihat tersebar di area Pasar Kaget Binong, dengan ketiadaan fasilitas ini yang memicu perubahan sistem pengelolaan sampah yang ada disana, karena biasanya apabila sebuah pasar memiliki bak penampungan sampah tentunya

cara/sistem pengelolaan sampahnya akan memiliki skenario cenderung pada penampungan sampah yang dihasilkan pada bak penampungan sampah, kemudian sampah tersebut diangkut oleh petugas yang bertugas mengangkut sampah dalam yang telah ditentukan. Namun skenario tersebut tidak dapat berjalan untuk Pasar Kaget Binong, skenario yang terbentuk adalah sampah yang telah dihasilkan oleh pelaku aktivitas pasar menjadi tanggung jawab dari masing-masing individu untuk mengelolanya, setiap individu dapat membawa sampahnya kembali untuk kemudian sampah tersebut dibuang kepada tempat yang diperuntukkan untuk sampah, bukan di jalan, bukan juga di saluran drainase, apabila terdapat sampah yang ditinggalkan pengunjung di area pasar maka saat jam operasional berakhir para pedagang akan bergotong royong untuk membersihkan sampah yang ada di Pasar Kaget Binong sebagai rasa tanggung jawab dan peduli terhadap kebersihan area pasar.

#### 4. Air Bersih

Air merupakan kebutuhan pokok untuk menunjang berbagai kebutuhan manusia, termasuk dalam ruang lingkup aktivitas manusia yang cukup besar tentunya membutuhkan air sebagai penunjang dari berbagai kebutuhan. Air yang digunakan bukan sembarang air, namun air yang bersih dan layak untuk digunakan untuk berbagai macam kebutuhan. Hal tersebut yang menjadi dorongan kepada setiap tempat publik/umum dengan aktivitas yang besar didalamnya untuk menyediakan sumber air yang bersih dan layak pakai untuk dapat digunakan oleh para pelaku aktivitas yang ada, sehingga kebutuhan akan air dapat segera terpenuhi.

Lain halnya dengan Pasar Kaget Binong, pasar yang memang menerapkan sistem mandiri dalam perjalanan dan perkembangannya, tidak serta merta mementingkan penyediaan air bersih sebagai pemenuhan kebutuhan, berdasarkan hasil dari observasi dan pengamatan di lokasi yang dijadikan obyek penelitian dengan didukung oleh pendapat dari sejumlah pengunjung yang datang dan pedagang yang berjualan di Pasar Kaget Binong, diketahui bahwa tidak terdapat penyediaan akses terhadap air bersih yang dapat digunakan secara umum oleh semua pelaku aktivitas yang ada. Pedagang disana beranggapan bahwa jika lapak yang mereka tempati, baik harga, fasilitas, ukuran, kondisi, dan bagaimana jenis lapak yang mereka sewa merupakan urusan personal antara pedagang (orang yang menyewa tempat) dengan pemilik (penyewa tempat). Maka dari itu, air bersih

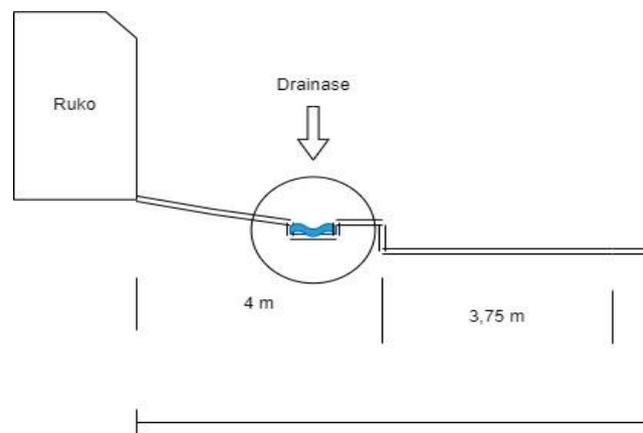
dianggap sebuah fasilitas yang diperuntukkan kepada orang yang menyewa tempat dan penyediaan air bersih merupakan sebuah pelayanan fasilitas yang diberikan secara pribadi oleh penyewa tempat kepada orang yang menyewa lapaknya secara pribadi. Sehingga, apabila terdapat suatu masalah/problem yang terjadi pada fasilitas air bersih, maka pedagang yang menyewa tempat tersebut dapat mengajukan komplain terhadap sang pemilik tempat untuk dapat diselesaikan permasalahannya terhadap penyediaan air bersih.

#### 5. Drainase

Drainase merupakan sebuah akses yang memang dibuat untuk mengalirkan air dari tempat yang lebih tinggi menuju tempat yang lebih rendah, selain itu juga drainase dibuat biasanya sebagai tempat mengalirnya air yang berada di permukaan jalan, sehingga jalan yang semula tergenang air menjadi kering karena air dapat berpindah menuju drainase, hal tersebut yang mendasari bahwa pada umumnya drainase dibangun dengan ketinggian lebih rendah dibandingkan dengan ketinggian dari permukaan jalan raya, selain itu juga bentuk dan panjangnya mengikuti panjang jalan yang membentang di atasnya, sedangkan untuk ukuran lebar dari drainase setiap lokasi berbeda-beda, jika drainase tersebut telah direncanakan secara matang sebelum jalan dibuat maka lebar drainase yang membentang akan sama setiap titiknya, namun jika dibangun jalan terlebih dahulu baru membuat drainase maka ukuran lebar dari drainase biasanya berbeda.

Pasar Kaget Binong merupakan pasar yang terbangun di area sekitar jalan raya Binong yang memiliki bentuk mengikuti ruas jalan raya Binong, sehingga secara eksisting lokasi yang dijadikan sebagai Pasar Kaget Binong telah memiliki akses prasarana drainase karena memang munculnya pasar tidak lebih dahulu dibandingkan adanya jalan raya Binong. Namun jika dilihat kondisi dari drainase yang ada di Pasar Kaget Binong kini telah banyak mengalami perubahan, menurut pengakuan dari sejumlah pedagang kondisi drainase di Pasar Kaget Binong saat ini cukup mengkhawatirkan, dimana akses air terhadap drainase ini mayoritas telah ditutup oleh para pedagang dengan perkerasan beton/semén, alasan yang mereka ungkapkan adalah karena untuk dijadikan sebagai lapak untuk berdagang. Namun dampak yang dirasakan oleh Pasar Kaget Binong adalah ketika hujan turun, genangan air yang berada di permukaan jalan cukup sulit untuk mengalir ke drainase yang berada dibawahnya, hal tersebut lantaran aksesnya sudah banyak

yang ditutup, sehingga yang tersisa hanya akses yang berada diluar kawasan Pasar Kaget Binong, lambatnya air mengalir dari permukaan jalan menuju drainase menyebabkan Pasar Kaget Binong sering sekali tergenang oleh air dan penyusutan volume air sangat lambat berkurang, Selain itu, kondisi diperparah dengan keadaan drainase yang memiliki ketinggian yang lebih tinggi dibandingkan dengan permukaan jalan di beberapa titik membuat fungsi dari drainase menjadi kurang optimal sebagai tempat mengalirnya air dari permukaan jalan menuju drainase. Kondisi tersebut semakin diperparah dengan banyaknya pihak yang nakal dan membuang sampah kedalam saluran drainase yang berada di sekitar pasar, hal



Gambar 5. 3 Kondisi Eksisting Drainase di beberapa titik di Pasar Kaget Binong

Sumber : Penulis

tersebut tentunya membuat kondisi drainase di area Pasar Kaget Binong berpotensi cukup besar untuk tersumbat dan meluap.



Gambar 5. 4 Keadaan Pada Titik Drainase Penuh Sampah

Sumber : Penulis



Gambar 5. 5 Penutupan Selokan Dengan Perkerasan Permanen Tanpa Celah Jalur Air

Sumber : Hasil Observasi

## 6. Tempat Ibadah

Tempat ibadah merupakan sarana bagi manusia untuk melakukan aktivitas spiritual sebagai upaya untuk mendekatkan jiwa dengan sang maha pencipta, tempat ibadah merupakan suatu keperluan manusia yang sering dianggap sepele namun sebenarnya cukup dibutuhkan, mengingat dalam melakukan aktivitas spiritual tentunya membutuhkan sebuah tempat khusus yang nyaman, damai dan terpisah dari berbagai macam gangguan dari aktivitas yang lain, oleh sebab itu seringkali di sebuah tempat umum menyediakan tempat ibadah sebagai bentuk kepedulian dan prioritas kepada suatu hubungan yang bernilai antara umat manusia dengan yang maha pencipta.

Pasar Kaget Binong merupakan sebuah tempat umum dengan aktivitas yang besar didalamnya, didukung dengan jumlah pelaku aktivitas yang merupakan

masyarakat Indonesia yang masih sangat menghargai nilai-nilai agama dan tentunya wajib untuk menganut sebuah ajaran agama yang telah disahkan di Indonesia, dilihat dari aspek tersebut maka Pasar Kaget Binong merupakan lokasi potensial untuk dibangun sebuah sarana tempat ibadah yang layak dan dapat diakses secara umum oleh pelaku aktivitas yang terdapat disana. Namun, berdasarkan hasil observasi dan pengamatan langsung pada lokasi Pasar Kaget Binong, tidak ditemukan adanya fasilitas berupa sarana peribadatan yang dibangun khusus untuk pelaku aktivitas di Pasar Kaget Binong, hal tersebut didukung oleh pengakuan dari sejumlah pedagang dan pengunjung di Pasar Kaget Binong yang mengatakan bahwa belum terdapat fasilitas berupa bangunan fisik yang menjadi sarana untuk tempat beribadah yang dapat digunakan secara umum untuk para pelaku aktivitas di Pasar Kaget Binong, hal yang menjadi sebuah pertimbangan yaitu karena ruang dari pasar yang terbatas dan belum memungkinkan untuk dibangun sebuah sarana peribadatan, kemudian juga karena pelaku aktivitas di pasar terdiri dari penganut agama yang berbeda maka akan cukup membutuhkan banyak ruang untuk membangun tempat ibadah yang dapat digunakan oleh semua kalangan dari berbagai agama, selain itu juga apabila ingin menentukan 1 bangunan peribadatan dari umat beragama yang menjadi mayoritas pun masih dirasa belum membutuhkan, mengingat waktu operasional dari pasar yang aktif pada pagi hari dan pada siang harinya kondisi pasar sudah mulai sepi, waktu tersebut dianggap tidak berbenturan dengan waktu ibadah dari agama islam yang menjadi agama mayoritas, maka dari itu sampai saat ini hal tersebut yang menjadi faktor alasan tidak dibangun sebuah sarana peribadatan di Pasar Kaget Binong.

#### 7. Toilet Umum

Toilet merupakan sarana yang menjadi pertimbangan karena dinilai merupakan sebuah kebutuhan setiap manusia yang tidak dapat ditinggalkan, bahkan terkadang kebutuhan akan sarana toilet merupakan kebutuhan yang tidak dapat ditebak kapan saatnya membutuhkan dan seringkali mendesak untuk dipenuhi. Maka dari itu sebuah tempat publik umumnya menyediakan sebuah sarana toilet umum yang menjadi sebuah fasilitas yang dapat diakses kepada masyarakat umum yang membutuhkan toilet. Pasar merupakan sebuah tempat umum yang memiliki aktivitas didalamnya dan tentunya banyak sekali potensi dari pelaku aktivitas didalamnya yang membutuhkan akses terhadap toilet dengan mendesak.

Sedangkan, pelaku aktivitas di pasar tersebut tentunya sudah melakukan perjalanan untuk berpindah dari rumahnya menuju pasar untuk melakukan kegiatan jual beli dan hal tersebut tentunya hal tersebut cukup membutuhkan waktu sedangkan kebutuhan akan toilet ini seringkali merupakan kebutuhan yang mendesak, sehingga tidak mungkin jika pelaku aktivitas harus menempuh kembali perjalanan menuju rumah untuk sekedar memenuhi kebutuhan akan sarana toiletnya. Hal tersebut membuat sarana toilet perlu disediakan dalam sebuah tempat yang menjadi wadah dari aktivitas yang cukup besar.

Berdasarkan hasil pengamatan dan observasi langsung pada lokasi Pasar Kaget Binong, tidak ditemukan fasilitas berupa toilet umum yang dapat diakses oleh seluruh pelaku aktivitas yang ada di Pasar Kaget Binong, baik toilet berbayar maupun non berbayar, hal tersebut didukung oleh pengakuan dari pedagang dan sejumlah pengunjung di Pasar Kaget Binong yang mengatakan bahwa mereka tidak menemukan adanya sarana toilet umum yang tersedia di Pasar Kaget Binong, hal tersebut yang membuat skenario apabila pihak pengunjung ataupun pedagang membutuhkan sarana terhadap toilet, maka mereka akan meminta izin kepada pihak pedagang yang berjualan dalam lapak ruko permanen untuk menggunakan toilet milik mereka, karena pedagang yang berjualan di lapak yang merupakan bangunan ruko permanen sudah memiliki toilet nya pribadi, sehingga kerap kali pedagang ataupun pengunjung meminta izin untuk menggunakan toilet milik mereka.

#### 8. Pos Keamanan

Pos keamanan merupakan salah satu sarana yang biasanya digunakan sebagai tempat berjaga dari petugas keamanan, kerap kali orang mengadakan perihal pelanggaran keamanan ataupun kejadian yang mengganggu keamanan kepada pihak yang berjaga di pos keamanan, karena memang sudah tugasnya untuk bersiaga apabila terjadi sesuatu yang mengganggu keamanan tempat yang menjadi area tugasnya. Kondisi tersebut biasanya tersedia pada ruang publik seperti sekolah, pusat perbelanjaan, perkantoran yang memiliki aktivitas yang cukup besar di dalamnya.

Pasar Kaget Binong merupakan sebuah pusat perbelanjaan skala mikro yang menampung aktivitas jual beli yang cukup padat didalamnya, potensi terjadinya tindakan kriminal ataupun kejadian yang mengganggu keamanan dan rasa aman bagi para pelaku pasar sangat besar. Berdasarkan pengamatan dan

observasi terhadap lingkungan fisik Pasar Kaget Binong tidak ditemukan adanya fasilitas berupa pos keamanan yang tersedia untuk petugas keamanan yang berjaga, hal tersebut didukung oleh pengakuan dari sejumlah pengunjung dan pedagang yang mengungkapkan bahwa tidak terdapat fasilitas berupa pos keamanan yang terdapat di Pasar Kaget Binong, menurut mereka tidak adanya pos keamanan disebabkan karena tidak pernah ada pihak/petugas yang melakukan pengamanan terhadap area pasar. Padahal mereka telah membayarkan iuran yang disebut sebagai “uang kewan” oleh pihak yang menagih iuran tersebut. Namun ternyata iuran tersebut hanyalah pungutan liar (Pungli) yang dilakukan oleh beberapa oknum dengan dibalut kalimat yang lebih halus yaitu “uang keamanan”.

#### 9. Sarana Pemadam Kebakaran

Sarana pemadam kebakaran merupakan sebuah unsur yang cukup penting dalam upaya mencegah dampak yang lebih parah ketika terjadinya bencana kebakaran, dalam sebuah tempat publik potensi akan dampak yang lebih parah dari sebuah bencana kebakaran tentunya akan lebih besar, sehingga perlu adanya sebuah alat yang menunjang upaya meminimalisir dampak yang lebih besar dari bencana tersebut.

Menurut ungkapan dari sejumlah pedagang dan pengunjung di Pasar Kaget Binong, fasilitas berupa pemadam kebakaran baik yang berukuran kecil seperti tabung (APAR), maupun sebuah sistem pemadam kebakaran yang lebih besar seperti Hydrant dan Sprinkler pun tidak tersedia di pasar ini, padahal mereka mengungkapkan jika pasar kaget yang merupakan tempat publik dengan pelaku aktivitas yang cukup padat dan jumlah yang cukup banyak tentunya sangat membutuhkan fasilitas pemadam kebakaran, selain karena potensi terjadinya kebakaran juga cukup besar juga karena potensi akan dampak yang dirasakan lebih besar karena pengaruh dari pelaku aktivitas yang jumlahnya cukup banyak di Pasar Kaget Binong.

#### Area Bongkar Muat Barang

Pasar merupakan sebuah pusat perbelanjaan yang dimana berkumpulnya para pedagang dengan berbagai komoditas yang dijual, barang yang dijual oleh pedagang lambat laun akan semakin habis apabila dapat terus terjual, setelah itu skenario selanjutnya maka pedagang akan menambah jumlah stok barang dagangannya, baik pedagang tersebut mengambilnya sendiri kepada tempat yang

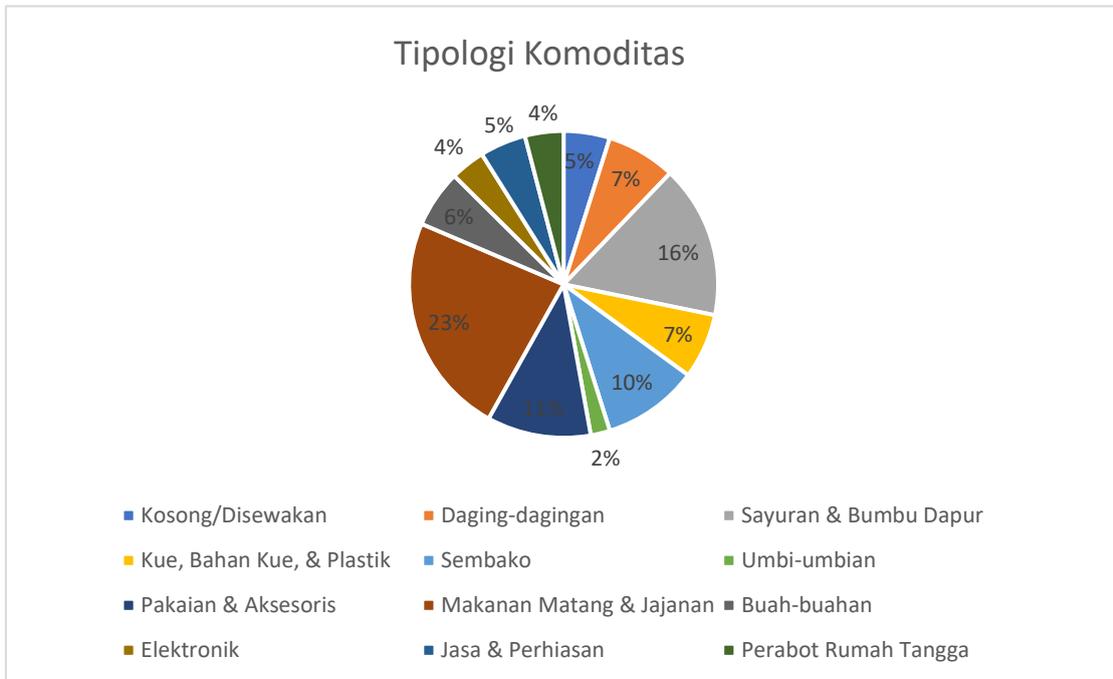
dapat menyediakan suplai barang dagangannya, ataupun mereka menyewa pihak yang dapat menjadi distributor barang yang didatangkannya. Namun, ketika kendaraan yang mengangkut suplai barang tersebut datang ke pasar, tentunya akan membutuhkan cukup waktu untuk melakukan bongkar muat barang dagangan, terutama toko yang berukuran besar dan menyuplai stok barang cukup banyak. Maka dari itu, kegiatan dari bongkar muat barang ini tidak boleh mengganggu aktivitas jual beli yang ada di pasar, sehingga area bongkar muat barang merupakan sebuah unsur yang perlu diperhatikan dalam sebuah pasar.

Pada Pasar Kaget Binong menurut ungkapan dari sejumlah pedagang dan pembeli yang terdapat disana, tidak ada area khusus yang diperuntukkan sebagai area bongkar muat barang, menurut mereka, kendaraan pengangkut suplai barang yang datang akan memarkirkan kendaraannya di badan jalan depan toko yang memesan barang tersebut. Mengingat ukuran ruas jalan yang terbatas dan ukuran dari kendaraan yang mengangkut barang biasanya cukup besar, membuat aktivitas yang ada di Pasar Kaget Binong cukup terdampak akan adanya aktivitas bongkar muat tersebut.

### 5.1.2 Karakteristik Aktivitas

#### A. Aktivitas Perdagangan

##### 1. Tipe Pedagang



Gambar 5. 6 Diagram Tipologi Komoditas Pedagang Pasar Kaget Binong

Sumber : Penulis

Dalam sebuah pasar, berbagai macam tipe barang yang diperjual belikan oleh pedagang tersebut, hal tersebut disebabkan oleh kebutuhan masyarakat yang beragam, sehingga para pedagang ini memilih komoditas kebutuhan masyarakat yang dijual. Pada Pasar Kaget Binong komoditas yang dijual cukup beragam, dari komoditas yang paling banyak dijual yaitu makanan matang & jajanan, hingga komoditas yang paling sedikit penjualnya yaitu umbi-umbian, jumlah banyaknya pedagang yang menjual komoditas yang sama ditentukan berdasarkan kebutuhan masyarakat, secara alamiah pedagang akan menyesuaikan barang kebutuhan yang paling dominan dicari oleh masyarakat, selain itu juga faktor jenis barang dagangan dalam 1 komoditas turut mempengaruhi jumlah pedagang yang menjual komoditas tertentu misalnya, umbi-umbian yang diperjual belikan hanya terdiri dari 7 – 8 jenis, sedangkan makanan matang dan jajanan yang dijual sangat beragam jenisnya mulai dari yang manis, gurih, pedas, ragam makanan berat, ragam makanan ringan dll.

Selain jenis tipe pedagang yang menjual komoditas yang beragam, terdapat juga tipe pedagang yang melakukan aktivitasnya berdagangnya disana, ada pedagang

yang menjadikan kegiatan berdagang sebagai mata pencaharian utamanya dalam memenuhi kebutuhan hidupnya, ada pula pedagang yang menjadikan berdagang sebagai mata pencaharian alternatif/tambahan untuk penunjang kebutuhan hidupnya. Menurut sejumlah pedagang yang berdagang di Pasar Kaget Binong, mereka menjadikan berdagang sebagai sumber mata pencaharian utamanya dalam memenuhi kebutuhan hidupnya, walaupun di sisi lain mereka memiliki sumber pendapatan di sektor yang lain, namun mereka mengandalkan penghasilannya melalui berdagang di Pasar Kaget Binong

## 2. Suplai Barang

Suplai barang merupakan unsur yang sangat vital bagi para pedagang, karena suplai barang memengaruhi keberlangsungan kegiatan berdagang mereka, karena apabila barang mereka habis dan tidak disuplai kembali, maka mereka akan kehabisan barang yang dapat dijual. Lokasi yang menjadi suplai barang dagangan biasanya berbeda-beda. Seperti sejumlah pedagang yang berdagang di Pasar Kaget Binong, terdapat penjual yang mendapatkan suplai barang melalui tempat pemotongan hewan, ada pula yang mendapatkan suplai barang dari Pasar Induk yang berada di daerah Tangerang. Cara yang dilakukan para pedagang untuk menambah stok barang pun berbeda, sebagian ada yang langsung menjemput dan membawa barangnya dari tempat suplai barang, ada pula yang menyewa jasa distributor untuk membantu membawakan barang supplainya untuk sampai ke toko. Untuk mereka yang berjualan di lapak semi permanen dengan ukuran lapak dan stok barang dagangan yang terbatas, biasanya mereka mendatangkan stok suplai barang mereka setiap harinya pada saat jam operasional belum berlangsung, berkisar antara pukul 03.00 – 05.00. Sehingga barang yang mereka jual adalah barang yang fresh baru mereka datangkan langsung dari penyuplai mereka masing-masing.

## 3. Omset

Omset merupakan pendapatan yang diperoleh oleh sejumlah pedagang, jumlah omset yang diperoleh tentunya akan berbeda-beda, hal tersebut karena setiap pedagang menjual barang yang berbeda dengan harga setiap barang yang berbeda pula, jumlah barang yang terjual juga tentunya berpengaruh terhadap besaran omset yang didapat. Hal tersebut sejalan dengan pendapatan dari sejumlah pedagang yang berjualan di Pasar Kaget Binong, omset yang berbeda diperoleh oleh pedagang daging dan pedagang buah, perolehan omset kotor mulai dari Rp. 1.000.000 – Rp.

7.000.000 setiap harinya. Sedangkan omset bersih yang diperoleh mulai dari Rp. 400.000 – Rp. 600.000 dalam sehari.

#### 4. Kontrol Pemerintah

Kontrol pemerintah diperlukan dalam sebuah kegiatan pusat perbelanjaan, pasalnya kegiatan pusat perbelanjaan merupakan kegiatan ekonomi masyarakat dimana perputara uang terus terjadi setiap kali aktivitas jual beli telah berhasil dipenuhi. Namun menurut ungkapan dari sejumlah pedagang dan pengunjung yang menjadi bagian dari pelaku aktivitas di Pasar Kaget Binong, tidak pernah ada pihak pemerintah yang mengontrol berjalannya pasar, khususnya kontrol terhadap alat ukur/timbangan yang digunakan oleh para pedagang disana, sedari pasar tersebut berdiri, mereka hanya mengandalkan kejujuran dari para pedagang dalam menggunakan alat ukur/timbangannya. Menurut mereka, kejujuran dari pedagang ini yang mendapatkan kepercayaan dari para pengunjung yang sampai saat ini tetap memutuskan untuk berbelanja di Pasar Kaget Binong, hal tersebut yang pada akhirnya membuat Pasar Kaget Binong tetap eksis sampai saat ini dan tetap menjadi pilihan utama dari masyarakat baik yang tinggal di kawasan Binong maupun yang berada di luar kawasan Binong.

### B. Aktivitas Jual Beli

#### 1. Frekuensi Berbelanja

Frekuensi berbelanja merupakan rangkaian waktu berbelanja yang umumnya terjadi secara berkala dan terus menerus, frekuensi berbelanja umumnya tercipta oleh pengunjung yang melakukan kegiatan berbelanja dalam rentang waktu tertentu secara rutin dalam waktu 1 hari, 1 minggu, 1 bulan bahkan 1 tahun. Setiap pengunjung tentunya memiliki kecenderungan dan budaya berbelanja yang berbeda, hal tersebut dilakukan oleh sejumlah pengunjung di Pasar Kaget Binong, mereka memiliki kebiasaan berbelanja yang berbeda, ada yang cenderung berbelanja ke Pasar Kaget Binong sekitar 3-4 kali dalam seminggu, ada pula yang berbelanja setiap hari. Namun keduanya sudah termasuk kedalam tipe pengunjung yaitu “Pelanggan” karena memang keduanya sudah datang dan berbelanja lebih dari 1 kali dan mengandalkan Pasar Kaget Binong sebagai tempat mereka untuk mencari kebutuhan hidupnya sehari-hari. Pelanggan yang berkunjung didominasi oleh sejumlah golongan “emak-emak” atau merupakan wanita yang sudah menikah

dan berusia antara 30 – 50 tahun dengan mayoritas diantara mereka adalah seorang ibu rumah tangga yang memang datang dan berbelanja di Pasar Kaget Binong dengan tujuan untuk kebutuhan keluarganya.

## 2. Alasan Berbelanja di Pasar Kaget Binong

Setiap pengunjung tentunya memiliki alasan untuk memilih lokasi mereka berbelanja untuk memenuhi kebutuhan hidupnya, alasan tersebut tentunya muncul setelah mereka membandingkan dengan tempat yang lainnya, sehingga pada akhirnya mereka memiliki kecenderungan untuk selalu berbelanja ditempat tersebut karena mereka merasa bahwa tempat tersebut lebih memiliki nilai lebih dibandingkan tempat lainnya, seperti halnya sejumlah pengunjung Pasar Kaget Binong yang memiliki alasan berbelanja di Pasar Kaget Binong dibandingkan ditempat lain, mereka mengungkapkan alasan mereka antara lain karena mereka merasa jika harga yang ditawarkan penjual disana lebih murah dibandingkan dengan tempat lain disekitarnya seperti Pasar Bonang ataupun Pasar Curug, selain itu juga karena jaraknya yang dekat dari tempat tinggal mereka sehingga tidak memakan banyak waktu dan biaya untuk transportasi menuju Pasar Kaget Binong, selain itu juga alasan lain yaitu karena mereka telah memiliki toko yang menjadi langganannya untuk membeli barang kebutuhannya sehari-hari, sehingga dari toko langganannya tersebut biasanya mendapatkan harga yang lebih murah atau potongan harga dari pedagang tersebut sehingga harga yang didapatkan dapat jauh lebih murah lagi dibandingkan tempat yang lain.

## 3. Tujuan Berbelanja

Menuju ke sebuah pusat perbelanjaan merupakan suatu langkah yang memang perlu direncanakan dan tentunya memiliki alasan tertentu, dibalik alasan untuk mencari barang untuk kebutuhan yang perlu dipenuhi tentunya setiap orang memiliki tujuan yang berbeda ketika mereka sudah memasuki sebuah lingkup pusat perbelanjaan, hal tersebut dimiliki oleh sejumlah pengunjung yang berbelanja di Pasar Kaget Binong, yang mana tujuan yang mereka miliki adalah karena mereka mencari barang sebagai upaya pemenuhan konsumsi keluarga sehari-hari, baik berupa pangan maupun sandang, tujuan mereka adalah berusaha agar kebutuhan pokoknya tidak terabaikan dan dapat terus tercukupi, kebutuhan yang setiap harinya perlu untuk dipenuhi yang membuat mereka memiliki kecenderungan untuk mengunjungi Pasar Kaget Binong sebagai tempat mencari barang kebutuhan

mereka, kecenderungan tersebut pada akhirnya akan menjadi sebuah rasa membutuhkan sehingga pada akhirnya pengunjung memiliki keterikatan dan bergantung pada hadirnya Pasar Kaget Binong.

#### 4. Moda Transportasi

Moda transportasi merupakan sebuah implementasi dari penggunaan alat transportasi untuk berpindah dari suatu tempat ke tempat yang lain, moda transportasi yang berkembang saat ini cukup beragam, mulai dari kendaraan pribadi (sepeda, sepeda motor, mobil) maupun kendaraan umum (angkutan, bus, kereta, perahu, pesawat, dll). Moda transportasi yang digunakan oleh pengunjung yang datang dan mengunjungi Pasar Kaget Binong pun cukup beragam, mengingat lokasinya yang berada di area jalan raya utama dan menjadi jalur transportasi angkutan kota (angkot) yang sangat layak untuk digunakan ketika ingin mengunjungi Pasar Kaget Binong, selain itu juga sejumlah pengunjung menggunakan kendaraan pribadi berupa sepeda motor karena mereka lebih merasa nyaman bila menggunakan kendaraan pribadi, namun selain itu juga terdapat pengunjung yang tidak menggunakan moda transportasi apapun, pengunjung tersebut bergegas menuju pasar dengan berjalan kaki lantaran pengunjung tersebut merasa jika jarak antara rumahnya dengan pasar sudah cukup dekat dan dapat ditempuh hanya dengan berjalan kaki.

#### 5. Harga Jual

Harga jual merupakan jumlah uang yang perlu dibayarkan untuk membeli sebuah barang, biasanya harga jual sudah ditetapkan oleh penjual, karena harga jual merupakan kesepakatan antara pemilik barang (pedagang) dengan orang yang akan membeli barang (pembeli), sehingga perlu adanya kesepakatan terkait jumlah uang yang perlu dibayarkan untuk mendapatkan sebuah barang. Pasar Kaget Binong merupakan sebuah tempat perbelanjaan yang termasuk kedalam kategori pasar tradisional, hal tersebut terlihat dari bagaimana bentuk fisik, pola aktivitas jual beli, budaya yang terbangun, dan juga termasuk sistem harga jual yang dimana di Pasar Kaget Binong pembeli masih dapat melakukan negosiasi atau biasa disebut dengan tawar menawar, ciri khas yang tidak dimiliki oleh swalayan atau minimarket adalah adanya tawar menawar harga antara pembeli dengan pedagang. Hal tersebut tentunya berdampak kepada perbedaan harga yang ada di Pasar Kaget Binong dengan di swalayan ataupun minimarket, pengunjung memiliki kepekaan yang

cukup tinggi apabila terjadi perbedaan harga, hal tersebut dapat menjadi salah satu faktor pemilihan lokasi mereka untuk berbelanja.

Menurut pengunjung yang berbelanja di Pasar Kaget Binong harga jual yang ditetapkan oleh para pedagang yang ada di Pasar Kaget Binong lebih murah dibandingkan dengan tempat lain maupun pasar yang lain disekitarnya seperti Pasar Bonang ataupun Pasar Curug, selain itu juga ketika mereka telah memiliki toko yang telah menjadi langganannya untuk berbelanja, kedekatan emosional yang mereka miliki dengan penjual yang membuat mereka mampu untuk mendapatkan potongan harga dari penjual, sehingga mereka merasa akan jauh lebih murah lagi harga yang mereka dapatkan dari berbelanja di Pasar Kaget Binong. Namun, mereka menambahkan jika harga yang mereka dapatkan dari Pasar Kaget Binong belum lebih murah apabila mereka berbelanja ke Pasar Induk. Hal tersebut biasanya dipengaruhi karena memang sejumlah pedagang disana mendapatkan suplai barang mereka dari para pedagang besar yang ada di Pasar Induk.

### C. Aktivitas Operasional Pasar

#### 1. Traffic Pengunjung

Traffic pengunjung merupakan sebuah keadaan yang menggambarkan bagaimana arus mobilitas pengunjung, pengunjung yang datang dan pergi dalam waktu tertentu menjadi gambaran tentang seberapa padat keadaan pengunjung dalam suatu tempat, keadaan traffic pengunjung di suatu tempat merupakan hal yang hanya disadari oleh pihak yang menjadi bagian dari pelaku aktivitas ataupun seseorang yang melakukan pengamatan secara langsung di tempat tersebut, karena memang traffic pengunjung merupakan suatu pemandangan yang dapat dilihat dan diamati. Hal tersebut dirasakan pula oleh pengguna jalan dan masyarakat yang tinggal di sekitar Pasar Kaget Binong, menurut dari pandangan dari masyarakat sekitar pasar dan para pengguna jalan yang melintas mengenai kondisi traffic pengunjung Pasar Kaget Binong saat jam operasional berlangsung padat dan ramai, pengunjung didominasi oleh para ibu yang berbelanja untuk kebutuhan rumah tangga, puncak keramaian pengunjung biasanya terjadi pada pagi sekitar pukul 05.30 – 07.00 hingga menjelang siang yaitu sekitar pukul 09.00 – 10.30 WIB.

#### 2. Lalu Lintas

Keadaan lalu lintas merupakan kondisi dimana ruas jalan/lalu lintas menampung beban aktivitas yang terdapat diatasnya, keadaan lalu lintas dapat dikatakan padat

apabila kondisi ruas jalan menampung aktivitas yang cukup padat di atasnya, kondisi tersebut terjadi karena pemanfaatan akan ruas jalan dan disekitarnya yang cukup masif, kondisi tersebut yang menyebabkan kemacetan/kepadatan yang dirasakan oleh pengguna ruas jalan, lamanya durasi kepadatan bergantung pada seberapa lama durasi aktivitas yang ada di atasnya.

Perbandingan keadaan lalu lintas di ruas jalan raya Binong yang merupakan ruas jalan yang membentang ditengah Pasar Kaget Binong ketika jam operasional dan diluar jam operasional cukup dirasakan perbedaannya oleh pengguna jalan dan masyarakat di sekitar Pasar Kaget Binong, hal tersebut berdasarkan penuturan dari sejumlah pengguna jalan dan masyarakat sekitar Pasar Kaget Binong yang menggambarkan kondisi lalu lintas ketika jam operasional berlangsung cukup padat dan macet, menurut mereka kepadatan tersebut disebabkan oleh beberapa faktor, yaitu penggunaan kendaraan pribadi yang kemudian memarkirkannya di sepanjang bahu jalan, kemudian karena ruas jalan merupakan jalan utama maka banyak pengguna jalan yang melintas bukan untuk bertujuan belanja, ruas jalan raya Binong yang menjadi rute angkutan kota (angkot) menambah kepadatan aktivitas di jalan tersebut, kemudian adanya beberapa toko yang kerap kali melakukan aktivitas bongkar muat barang saat jam operasional berlangsung, Pasar Kaget Binong tidak memiliki ruang yang diperuntukkan khusus untuk melakukan bongkar muat barang, sehingga kendaraan pengangkut barang yang berukuran cukup besar diparkirkan di depan ruko dengan menggunakan sebagian badan jalan.

Berbanding terbalik saat diluar jam operasional pasar, keadaan jalan cukup renggang dan cukup nyaman untuk dilewati, menurut pengguna jalan perbandingan waktu yang dibutuhkan ketika jam operasional cukup memakan waktu sekitar 10-15 menit, namun diluar jam operasional hanya sekitar 3-5 menit. Perbedaan yang jelas terlihat dari waktu tempuh yang diperlukan untuk melewati area Pasar Kaget Binong sepanjang 800 meter

### 3. Bongkar Muat Barang

Bongkar muat barang merupakan kegiatan memindahkan barang dari kendaraan pengangkut barang menuju toko ataupun sebaliknya, kegiatan ini biasanya membutuhkan beberapa waktu sehingga di beberapa pusat perbelanjaan seperti Swalayan, Mall, Pasar Tradisional biasanya menyediakan ruang khusus untuk melakukan aktivitas bongkar muat agar tidak mengganggu aktivitas yang ada

disekitarnya. Pada Pasar Kaget Binong keadaannya cukup berbeda, yang dimana pasar tersebut tumbuh tanpa adanya perencanaan khusus yang meliputi sarana dan prasarana yang disediakan. Sehingga untuk memiliki area khusus bongkar muat barang tentunya akan cukup sulit mengingat ruang yang dimiliki cukup terbatas, sehingga pedagang disana memanfaatkan badan jalan sebagai ruang untuk aktivitas bongkar muat barang. Menurut pandangan dari pengguna jalan tentang aktivitas bongkar muat yang dilakukan merupakan tindakan yang egois, karena aktivitas tersebut memakan cukup waktu yang cukup lama, banyak pihak yang dirugikan karena keegoisan dari 1 pihak yang melakukan bongkar muat.

#### 4. Dampak Pasar Terhadap Permukiman Sekitar

Dengan adanya pasar tentunya akan membuat kawasan di sekitarnya terkena dampak, dampak yang dirasakan bisa saja dampak positif ataupun negatif, dampak yang dirasakan juga bisa juga berupa dampak secara sarana dan prasarana maupun secara perubahan pola perilaku aktivitas masyarakat di sekitarnya, hal tersebut dirasakan oleh sejumlah masyarakat yang tinggal di kawasan Pasar Kaget Binong, dengan hadirnya pasar tersebut menimbulkan dampak yang mereka rasakan baik itu dampak berupa perubahan pola aktivitas masyarakat, maupun dampak terhadap sarana dan prasarana masyarakat di lingkungan tersebut. Secara perubahan pola aktivitas masyarakat yang dirasakan yaitu perubahan pola kegiatan masyarakat di pagi hari, aktivitas mulai ramai didominasi oleh “Emak – emak” yang akan berangkat menuju Pasar Kaget Binong dengan tujuan berbelanja, kemudian orientasi lokasi berbelanja dari masyarakat menjadi lebih cenderung untuk berbelanja di Pasar Kaget Binong sehingga jarang sekali terlihat tukang sayur keliling yang berjualan di kawasan permukiman mereka, selain itu ramainya aktivitas di pasar membawa dampak terhadap para ibu yang akan mengantarkan anaknya ke sekolah harus merasakan dampak kemacetan dan kepadatan lalu lintas yang terdapat pada kawasan Pasar Kaget Binong. Kemudian dampak terhadap sarana dan prasarana yang dirasakan oleh masyarakat yaitu berfokus pada prasarana drainase yang terkena dampak dari penumpukan sampah yang ada di kawasan pasar, hal tersebut karena saluran drainase yang ada terhubung langsung dengan saluran drainase yang terdapat pada pasar, dari penumpukan sampah tersebut tentunya rentan terjadinya banjir ketika terjadi hujan.

## 5.2 Preferensi Masyarakat

Preferensi masyarakat merupakan gambaran dari sebuah keinginan masyarakat terhadap perubahan pada suatu obyek, hal tersebut dapat berupa saran yang dinilai dapat merubahnya menjadi lebih baik, pada Pasar Kaget Binong, preferensi masyarakat dinilai cukup penting karena masyarakat merupakan bagian dari pelaku aktivitas yang tumbuh dan setiap hari nya melakukan aktivitas di Pasar Kaget Binong, tentunya mereka mengenal kondisi pasar lebih baik karena mereka secara rutin berkunjung, merasakan setiap peristiwa yang terjadi di pasar, dan juga memahami kondisi pasar secara fisik dengan baik, hal tersebut yang membuat preferensi dari masyarakat yang menjadi aktor dari aktivitas di Pasar Kaget Binong menjadi suatu hal yang dibutuhkan dalam merumuskan sebuah strategi pengelolaan pasar. Melihat dari kondisi pasar, masyarakat yang terdiri dari pedagang, pengunjung, pengguna jalan dan masyarakat yang tinggal di sekitar pasar menyampaikan keinginan dan preferensinya terhadap pengelolaan pasar yang lebih baik lagi.

Masyarakat yang terdiri dari pihak pedagang, pengunjung, pengguna jalan, dan masyarakat yang tinggal di sekitar kawasan pasar mengutarakan preferensi mereka terhadap kondisi bangunan pasar, mereka mengutarakan bahwa pengaturan dan manajemen lapak pedagang agar lebih terstruktur berdasarkan komoditas yang dijual oleh pedagang, selain itu juga mereka berharap agar setiap lapak memiliki atap untuk terlindung dari panas dan hujan dan juga memiliki akses terhadap air bersih, hal tersebut difokuskan terhadap pedagang yang saat ini masih berjualan secara emperan, mereka juga mengatakan jika sebaiknya penempatan lapak tidak terlalu dekat dengan badan jalan agar pengunjung dapat memiliki ruang yang lebih untuk mobilitas antar pedagang yang ada di pasar, kemudian diharapkan agar kegiatan bongkar muat barang sebaiknya dilakukan diluar jam operasional pasar, kemudian agar para pedagang tanpa lapak seperti emperan dan PKL disediakan tempat khusus namun tetap mempertahankan suasana pasar seperti saat ini, dan mereka berharap agar area pasar dapat diperluas agar tidak terjadi penumpukkan pedagang di beberapa titik.

Masyarakat juga menjelaskan preferensi mereka terhadap aspek sarana dan prasarana di Pasar Kaget Binong, preferensi yang mereka sampaikan terhadap kondisi sarana dan prasarana di pasar terdiri dari beberapa sektor sarana dan prasarana, pada sektor sarana persampahan mereka menyampaikan bahwa sebaiknya disediakan fasilitas berupa bak sampah yang dapat menampung sementara sampah dari pelaku aktivitas di

pasar sebelum nantinya di angkut, apabila tidak memungkinkan dibangun bak sampah besar maka cukup disediakan tempat sampah yang menyebar di sepanjang kawasan pasar dengan meningkatkan intensitas pengangkutan sampah agar terhindar dari penumpukkan tempat sampah. Kemudian pada prasarana drainase mereka mengutarakan bahwa sebaiknya dilakukan revitalisasi terhadap para lapak pedagang yang menutupi akses air menuju drainase dengan perkerasan agar dapat diganti dengan menggunakan baja berongga atau menggunakan blok beton berongga agar akses air menuju drainase tidak terhambat sehingga potensi banjir dapat diminimalisir, selain itu dilakukan pembersihan dan perawatan kepada drainase untuk mencegahnya tersumbat dari sampah yang menumpuk, untuk memudahkannya dalam perawatan dan pembersihan maka drainase perlu disediakan bak kontrol. Kemudian pada sarana toilet umum agar dapat disediakan dan dapat diakses oleh setiap pelaku aktivitas yang ada di pasar, selain itu juga tugaskan pihak untuk menjaga dan merawat kebersihan dari toilet tersebut. Masyarakat mengungkapkan bahwa perlu disediakan lahan parkir yang lebih memadai dan peraturan terkait larangan parkir di sepanjang jalan perlu dilakukan dengan tegas. Mereka melihat bahwa pasar saat ini belum memiliki sarana pemadam kebakaran seperti APAR ataupun Hydrant, mereka merasa bahwa sarana pemadam kebakaran setidaknya APAR dapat tersedia dan dapat disediakan secara rutin apabila alat tersebut telah memasuki masa kedaluwarsa.

### **5.3 Strategi Pengelolaan Pasar Kaget Binong**

#### **5.3.1 Aspek Fisik**

##### **A. Bangunan**

##### **1. Jenis Tempat Berjualan**

Pada keadaan bangunan lapak pedagang di Pasar Kaget Binong sebelumnya terdiri dari berbagai macam jenis lapak, yaitu permanen + emperan, permanen, semi permanen + emperan, semi permanen, emperan dan PKL, kondisi tersebut dinilai kurang efektif karena terlalu banyak ruang yang hanya dimanfaatkan oleh 1 jenis pedagang. Sehingga ruang bebas yang diperlukan untuk pelakua aktivitas yang lain menjadi terbatas, selain itu ketidakseragaman dari bentuk lapak yang digunakan oleh pedagang yang menjadikannya sesuatu hal yang sulit apabila ingin menata pasar tersebut untuk lebih baik lagi, maka dari itu strategi yang diperlukan adalah mengatur pola bentuk lapak pedagang, dimana yang sebelumnya pedagang permanen + emperan dan pedagang

semi permanen + emperan tidak diperkenankan kembali untuk menggunakan lahan di depan lapak mereka untuk menjajakan barang dagangannya, kemudian PKL diberikan tempat khusus dan untuk pedagang emperan akan disediakan lapak semi permanen dengan atap agar barang dagangannya tidak lagi memakan banyak lahan. Setelah melakukan beberapa perubahan tersebut, jenis bangunan/lapak pedagang di Pasar Kaget pada akhirnya hanya akan terdiri dari beberapa jenis, yaitu permanen, semi permanen, dan PKL yang berada di zona khusus.



Gambar 5. 7 Pedoman Strategi Pengelolaan Jenis Tempat Berjualan Pedagang Pasar Kaget Binong

Sumber : Penulis

## 2. Biaya Sewa

Dalam keadaan eksisting, biaya sewa lapak merupakan tanggung jawab yang hanya dipegang oleh pemilik lapak dan orang yang menyewa, hal tersebut menyebabkan terjadinya perbedaan harga lapak yang disewa oleh pedagang tidak adanya perjanjian apapun secara tertulis sehingga berpotensi terjadinya kecurangan dan kenaikan biaya sewa secara sepihak, selain itu juga terkadang fasilitas yang diterima oleh penyewa lapak tidak selalu dalam keadaan baik, karena minimnya kontrol yang disebabkan tanggung jawab pemilik lapak yang tidak selalu dapat selalu mengontrol kondisi fasilitas yang disediakan, maka dari itu perlu adanya kontrol yang dilakukan secara bersama oleh suatu badan/pihak, kemudian harga yang dipasang konsisten dan tentunya sesuai dengan tingkatan ukuran lapak yang disediakan, selain itu juga pembayaran dilakukan 1 pintu dan dilakukan secara transparan sehingga segala

tindakan kecurangan dapat dicegah. Namun penetapan strategi ini hanya dapat dilakukan pada lapak yang berada diatas lahan umum, lapak permanen yang merupakan kepemilikan pribadi tidak termasuk kedalam strategi ini karena merupakan hak dan kepemilikan pribadi yang tidak dapat dikendalikan dan diatur oleh siapapun.

## B. Sarana dan Prasarana

### 1. Kantor Pengelola

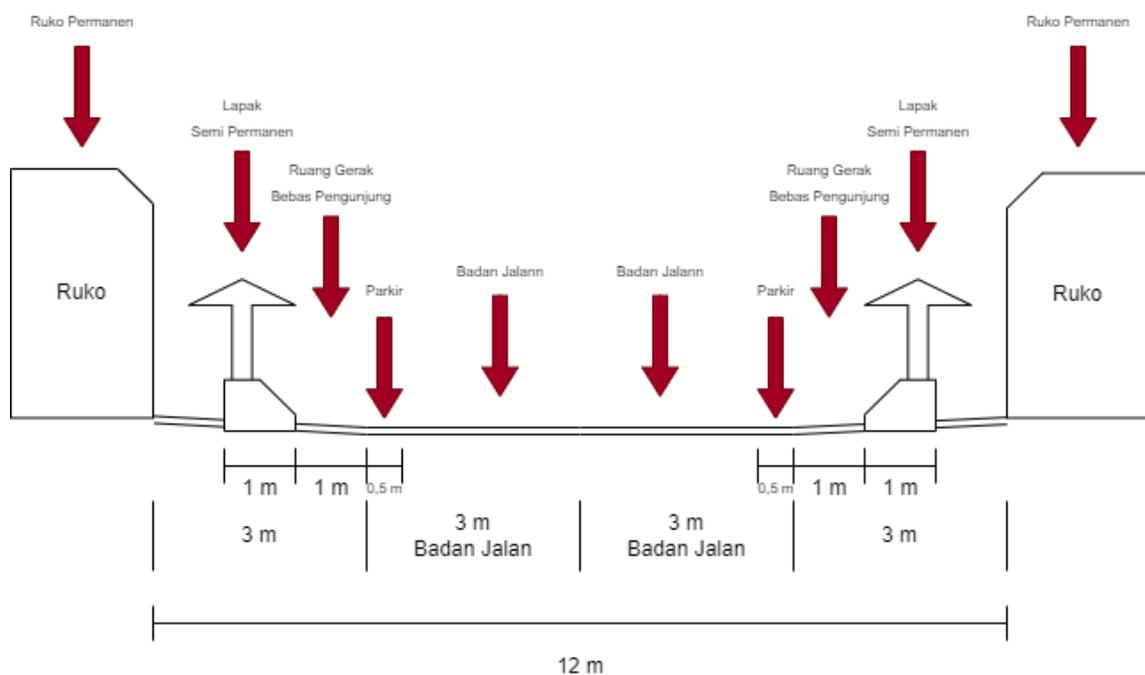
Dalam kondisis eksisting Pasar Kaget Binong tidak terdapat kantor pengelola yang bertugas dalam mengelola dan melakukan manajemen Pasar Kaget Binong, hal tersebut dikarenakan memang Pasar Kaget Binong merupakan pasar yang perkembangannya tanpa dikelola oleh sebuah badan pengelola, hal tersebut memang membuktikan bahwa pasar tersebut merupakan pasar yang mandiri, namun perlu diakui apabila tidak terdapat pengelola maka perkembangan dan kondisi pasar tidak dapat dikendalikan, alhasil dampak nyata yang terjadi adalah adanya ketimpangan lapak antar pedagang, tidak tersedianya sarana dan prasarana tertentu, kondisi fasilitas yang ada tidak terjaga, dan juga perkembangan ukuran pasar yang cukup masif, kondisi tersebut tidak dapat dibiarkan lebih lama lagi karena akan semakin memperburuk kondisi perkembangan pasar, hal tersebut yang melatarbelakangi kebutuhan pasar akan pihak pengelola, perlu adanya pengelola pasar yang senantiasa mengelola sistem yang ada di pasar dan merubah wajah pasar menjadi lebih baik, selain itu juga pengelola pasar dapat menampung aspirasi dan keluhan baik dari pihak pedagang, pengunjung, maupun dari masyarakat terhadap perkembangan pasar. Pengelolaan pasar juga dibutuhkan untuk mengendalikan pertumbuhan pasar yang saat ini cukup masif, hal tersebut perlu dilakukan mengingat keterbatasan lahan yang ada dan merupakan suatu hal yang tidak memungkinkan apabila lokasi pasar harus berpindah tempat. Maka dari itu kantor pengelola perlu disediakan setelah tim pengelola dibentuk dengan tujuan agar pasar yang saat ini masih tetap eksis dan berkembang menjadi lebih baik lagi dalam segi fisik, sarana dan prasarana, maupun sistem yang menunjang aktivitas yang tumbuh di Pasar Kaget Binong.

### 2. Area Parkir

Kondisi eksisting di Pasar Kaget Binong memiliki fasilitas parkir yang dinilai kurang memadai, hal tersebut karena kapasitasnya yang kurang dan juga lahan yang dijadikan sebagai area parkir merupakan lahan permukiman yang dimanfaatkan sebagai tempat parkir, selain itu juga lokasi parkir yang cukup jauh dari area pasar yang

berbentuk memanjang juga membuat area parkir tersebut kurang diminati oleh pengunjung. Area parkir sebenarnya merupakan aspek yang cukup penting dalam sebuah pasar, namun kondisi yang terjadi pada Pasar Kaget Binong cukup berbeda, pasarannya bentuk pasar yang memanjang sehingga dimanapun lokasi parkir tentunya akan tetap terasa jauh ketika berkeliling pasar, selain itu juga masyarakat lebih menyukai memarkirkan kendaraan di bahu jalan dikarenakan mereka menganggap jika mereka hanya akan membeli 1 atau 2 jenis barang, sehingga lebih mudah apabila langsung menuju lapak pedagang dengan sepeda motor lalu langsung membeli barang tersebut.

Melihat dari kondisi Pasar Kaget Binong yang memiliki keterbatasan lahan, maka strategi yang perlu dilakukan yaitu memperluas ruang kosong yang ada di bahu jalan, membiarkan mereka tetap pada budaya parkirnya saat berbelanja, namun membuat pejalan kaki tetap memiliki ruang yang aman untuk melakukan mobilisasi, sehingga meningkatkan keamanan karena pejalan kaki memiliki ruang terpisah dari kendaraan yang berada di badan jalan namun tetap pada mempertahankan suasana dan budaya pasar yang disukai oleh pengunjung.



Gambar 5. 8 Pedoman Strategi Pengelolaan Area Parkir Pada Pasar Kaget Binong

Sumber : Penulis

### 3. Persampahan

Melihat kondisi eksisting Pasar Kaget Binong yang tidak memiliki sistem pengelolaan sampah ataupun penampungan sampah yang ada di pasar tentunya bukan merupakan sebuah hal yang baik, pasalnya sarana persampahan merupakan sarana yang cukup vital untuk dimiliki oleh sebuah pasar, hal tersebut dikarenakan pasar merupakan lokasi yang dapat menjadi penghasil sampah yang cukup besar dan perlu sebuah sistem yang mengendalikan sampah yang berjumlah cukup besar. Hal yang perlu dilakukan adalah pihak dari Pasar Kaget Binong bekerja sama dengan jasa pengangkutan sampah daerah untuk menjadwalkan pengangkutan sampah rutin setiap hari ketika menjelang jam operasional pasar selesai, untuk membuat sebuah penampungan sampah yang besar cukup sulit dilakukan mengingat lahan yang terbatas, sehingga sebagai wadah untuk menampung sampah pelaku aktivitas di pasar perlu disediakan bak sampah yang mudah untuk dipindahkan dan tersebar di seluruh area pasar dengan jarak setiap unitnya yaitu setiap 10 meter atau setiap 3 unit kios semi permanen. Sehingga penumpukan sampah dapat dicegah karena kapasitas bak yang tidak terlalu besar dan hanya mampu menampung sampah dalam sehari.



Gambar 5. 9 Pedoman Strategi Penyediaan Sarana Persampahan di Pasar Kaget Binong

Sumber : Penulis

#### 4. Air Bersih

Kondisi eksisting prasarana air bersih di Pasar Kaget Binong yaitu ketersediaan air bersih hanya menjadi tanggung jawab pemilik lapak untuk disediakan kepada penyewa lapak, namun prasarana air bersih yang dapat diakses oleh pengunjung tidak tersedia, hal tersebut tentunya menjadi suatu tugas bagi pengelola pasar untuk menyediakan fasilitas tersebut, penyediaan fasilitas air bersih dapat bersamaan dengan fasilitas toilet umum, sehingga tidak membutuhkan ruang yang lebih banyak dalam penyediaan fasilitas tersebut, sehingga hal yang dapat dilakukan adalah dengan menyediakan sebuah toilet umum beserta fasilitas air bersih yang ada didalamnya, karena keduanya tidak pernah akan dapat dipisahkan karena memang toilet sangat membutuhkan air bersih sebagai penunjang dari sanitasi.

#### 5. Drainase

Pada kondisi eksisting drainase yang terdapat di Pasar Kaget Binong terlihat bahwa kondisinya banyak tertutup oleh perkerasan karena dijadikan sebagai lapak berjualan di atasnya, selain itu juga nampak di sebagian titik kondisi drainase yang banyak sampah yang menumpuk dan menimbulkan bau tidak sedap. Di beberapa titik juga terlihat bahwa kondisi drainase yang lebih tinggi dibanding jalan raya yang membuat fungsinya menjadi tidak optimal karena tidak dapat menjadi akses jalan air menuju saluran drainase tersebut, sehingga ketika hujan turun baik dalam skala kecil sekalipun akan muncul genangan di jalan karena proses mengalirnya air ke drainase kurang optimal karena beberapa hal tersebut. Dalam mengatasi hal tersebut tentunya strategi yang perlu dilakukan adalah dengan merevitalisasi sebagian drainase yang lebih tinggi dari jalan raya, kemudian dilakukan pemasangan bak kontrol pada titik drainase yang berukuran cukup besar sehingga dapat lebih mudah dalam pembersihan sampah, setelah itu dilakukan pembersihan dan perawatan drainase dari sampah dan lumpur yang mengendap agar tidak terjadi penumpukan sampah dan pedangkalan drainase, dan yang terakhir adalah dengan merombak area lapak yang menutupi drainase dengan perkerasan dan menggantinya dengan menggunakan baja berongga dengan tujuan untuk mengembalikan fungsi drainase yang dapat menjadi penampung air dari permukaan jalan di atasnya.

#### 6. Toilet Umum

Pada kondisi eksisting fasilitas toilet umum di Pasar Kaget Binong memang tidak tersedia, padahal kebutuhan terhadap fasilitas toilet merupakan kebutuhan yang

darurat/mendesak, sehingga perlu adanya penyediaan fasilitas toilet umum beserta air bersih yang mengalir, hal tersebut bertujuan untuk menyediakan kebutuhan akan sanitasi dan air bersih secara bersamaan yang dapat diakses secara umum oleh pelaku aktivitas yang ada di Pasar Kaget Binong, selain menyediakan tentunya pengelola pasar nantinya perlu untuk menugaskan timnya untuk merawat kebersihan dan fasilitas toilet umum, agar toilet tersebut dapat terjaga dan dipakai secara berkelanjutan (*sustainable*). Untuk menjaga dan memelihara fasilitas toilet beserta air bersih tersebut tentu membutuhkan anggaran, nantinya anggaran dapat diperoleh dari iuran yang dikeluarkan oleh pedagang yang berjualan di Pasar Kaget Binong, tentunya pihak pedagang akan lebih senang apabila iuran yang mereka bayarkan dipergunakan dengan baik, karena selama ini iuran yang mereka bayarkan tidak membuahkan hasil apapun, baik itu keamanan yang tidak ada dan juga petugas yang bertanggung jawab tidak ada.

#### 7. Sarana Pemadam Kebakaran

Pada kondisi eksisting di Pasar Kaget Binong, tidak terdapat satupun sarana pemadam kebakaran, baik yang berupa Alat Pemadam Api Besar/Berat (APAB) maupun berupa sarana yang lebih besar seperti *Hydrant*. Padahal kita ketahui pasar merupakan tempat dengan aktivitas dan pelaku aktivitas yang cukup besar, sehingga ketika terjadi bencana kebakaran akan berpotensi menimbulkan dampak yang lebih besar. Sebagai solusi untuk mencegah dampak yang lebih besar tentunya perlu adanya sarana pemadam yang dapat menghentikan api disaat baru muncul, sehingga dampak dari api yang membesar dan menjalar ke lapak yang lain dapat dicegah, untuk mendukung hal tersebut maka perlu disediakan sebuah sarana pemadam kebakaran setidaknya sebuah APAB yang dapat digunakan dengan cepat ketika kondisi darurat penyediaan APAB ditempatkan di area Pasar Kaget Binong dengan jarak setiap 400 meter setiap unitnya, kemudian selain penyediaan tentunya perlu adanya sosialisasi dan pemahaman terhadap penggunaan APAB, agar alat tersebut dapat digunakan oleh siapapun disaat urgent dan membutuhkan APAB, kemudian pemberian edukasi terhadap alat APAB yang memiliki waktu kedaluwarsa dan perlu adanya pergantian secara rutin ketika APAB dalam kondisi sudah kedaluwarsa, agar APAB tersebut dapat berfungsi dengan optimal ketika dibutuhkan.



Gambar 5. 10 Pedoman Strategi Pengelolaan Sarana Pemadam Kebakaran Pasar Kaget Binong

Sumber : Penulis

### 5.3.2 Aspek Aktivitas

#### A. Aktivitas Operasional Pasar

##### 1. Keamanan

Kondisi eksisting Pasar Kaget Binong adalah tidak adanya sistem keamanan yang diterapkan di Pasar Kaget Binong, iuran yang disebut sebagai dengan “uang keamanan” hanyalah modus dari praktik pungli yang dilakukan oleh sejumlah oknum, hal tersebut lantaran dalam sehari setidaknya terdapat penagihan iuran sebanyak 3 x dengan pihak yang berbeda, sedangkan keamanan yang dibayarkan melalui iuran tidak pernah nampak adanya, petugas ataupun sistem keamanan sama sekali tidak pernah diterapkan untuk menjaga keamanan dari Pasar Kaget Binong, sehingga hal tersebut perlu dibenahi dengan beberapa tahapan, yang pertama tentunya perlu dibentuk sebuah satuan yang bertugas khusus untuk menjaga keamanan selama jam operasional aktif mulai pukul 06.00 – 14.00 WIB. Kemudian iuran keamanan

dibayarkan 1 pintu agar tidak ada pihak lain yang dapat mengintervensi pedagang untuk membayarkan iuran tambahan, selain itu teruntuk pedagang yang berjualan di ruko permanen difasilitasi berupa kunci ganda untuk menjaga keamanan toko nya.

##### 2. Perizinan

Pada kondisi eksisting pasar, tidak terdapat perizinan yang diberlakukan kepada

pedagang baru yang akan ikut berdagang di pasar, hal tersebut tentunya dapat menimbulkan masalah yaitu keadaan pasar yang terus mengalami perluasan ukuran dan tidak terkendali. Maka untuk mengatasi masalah tersebut tentunya perlu adanya surat izin hitam diatas putih antara pihak pedagang dan pihak pengelola pasar, surat izin yang dikeluarkan buka serta merta untuk menyulitkan para pedagang melainkan agar ukuran pasar dapat lebih terkendali dengan baik, sehingga perluasan area pasar dan peningkatan jumlah pedagang secara masih dapat lebih ditekan dan diminimalisir. Selain itu juga, pendataan terhadap pedagang yang menjadi bagian dari Pasar Kaget Binong tentunya sebagai langkah pengamatan terhadap aktivitas jual beli di Pasar Kaget Binong, apabila terjadi kendala baik terhadap sarana prasarana, kondisi fisik, aktivitas jual beli dapat termonitoring dengan baik, langkah tersebut juga sekaligus dapat mengurangi jumlah pedagang gelap yang ikut berjualan namun tidak ingin membayarkan sewa lapak.

### 3. Aktivitas Bongkar Muat Barang

Kondisi eksisting aktivitas bongkar muat barang di Pasar Kaget Binong beberapa kali dilakukan pada jam operasional pasar, hal tersebut menjadi masalah karena kendaraan yang mengangkut barang suplai pedagang mengambil sebagian besar badan jalan sehingga hak untuk pengguna jalan lain menjadi terbatas. Selain itu juga karena keterbatasan ruang untuk pengguna jalan yang ditambah dengan kepadatan aktivitas saat jam operasional pasar tentunya kegiatan bongkar muat barang yang dilakukan saat jam operasional pasar membuat kejenuhan akan ruang gerak menjadi meningkat.

Strategi yang perlu dilakukan untuk mengatasi kondisi dan situasi tersebut adalah diberlakukannya aturan terhadap para pedagang untuk melakukan kegiatan bongkar muat dan kegiatan apapun yang berpotensi memanfaatkan sejumlah ruas jalan agar dapat dilakukan diluar jam operasional pasar, hal tersebut dilakukan demi mewujudkan kenyamanan dan ketertiban bersama.

## 5.4 Strategi Prioritas Pengelolaan Pasar Kaget Binong

Setelah menyusun strategi dalam mengelola Pasar Kaget Binong, penentuan prioritas strategi sebagai upaya mengimplementasikan strategi tersebut lebih utama dibandingkan yang lain, hal tersebut berdasarkan permasalahan dan juga bagaimana strategi tersebut dilakukan dengan tahapan yang sesuai, permasalahan eksisting yang terjadi dan muncul di Pasar Kaget Binong adalah sebagai berikut :

### 5.4.1 Permasalahan Eksisting Pasar Kaget Binong

Tabel 5. 1 Permasalahan Eksisting

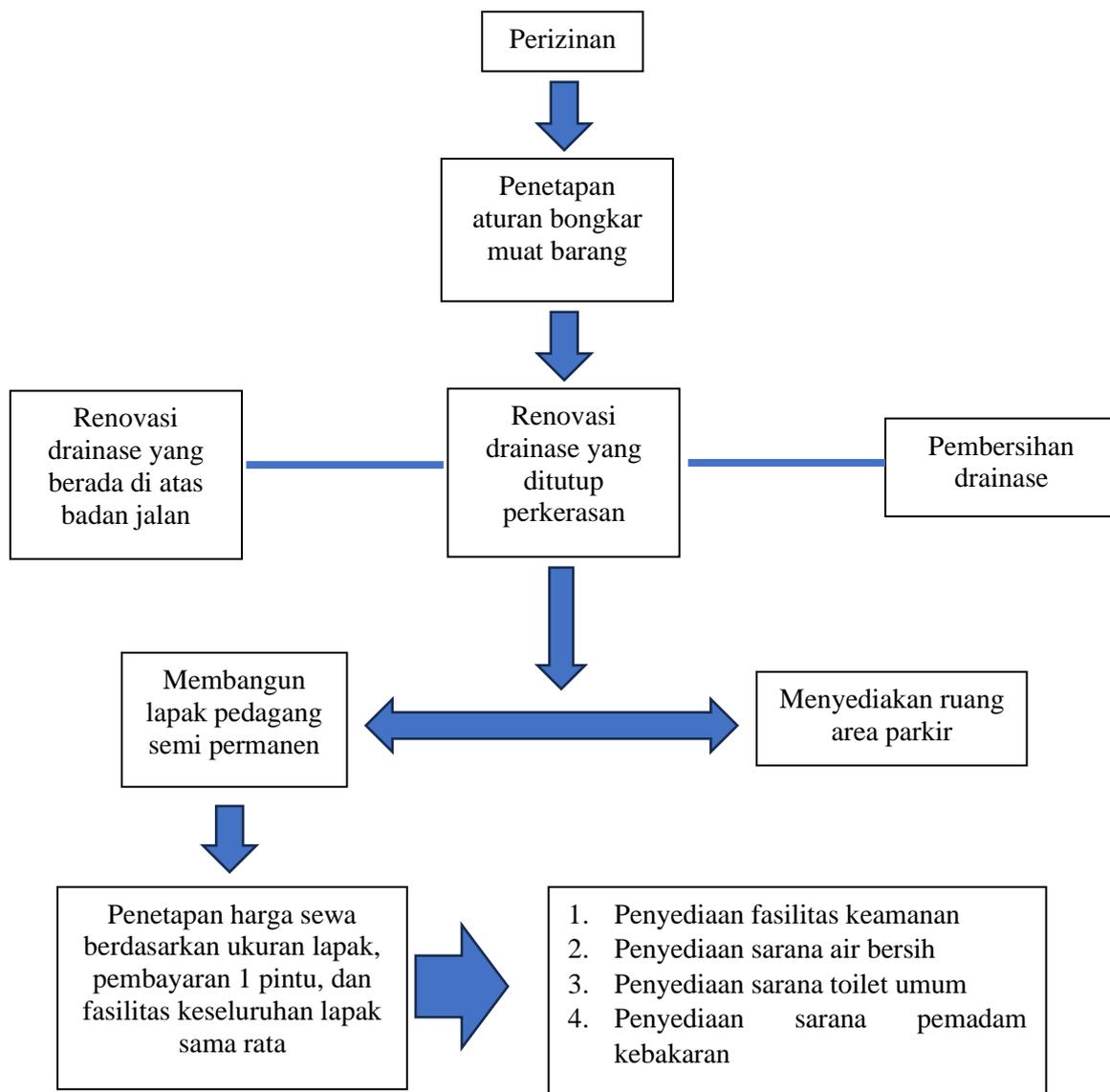
No	Permasalahan	Solusi
1.	Peningkatan jumlah pedagang yang cukup masif	1) Pengendalian jumlah pedagang. 2) Pemberian izin untuk berdagang.
2.	Kondisi lalu lintas yang sudah padat dan macet, diperparah dengan aktivitas bongkar muat	1) Mengatur jadwal bongkar muat barang agar dilakukan diluar jam operasional 2) Mengatur lapak pedagang agar dapat memberikan ruang lebih banyak pada pejalan kaki dan pengguna kendaraan roda dua. Sehingga badan jalan efektif dapat lebih diperluas.
3.	Terdapat sebagian drainase yang lebih tinggi dari jalan, menghambat akses air menuju drainase dan menghambat penyusutan genangan air	1) Pengaturan drainase agar air dapat mengalir dari badan jalan menuju
4.	Drainase tertutup oleh semen dan beton tanpa celah karena digunakan untuk lapak berdagang	Renovasi drainase yang sebelumnya ditutupi oleh semen dan beton tanpa celah menjadi menggunakan baja berongga
5.	Penumpukan sampah pada saluran drainase yang berdampak pada saluran drainase kawasan permukiman di sekitarnya.	1) Pembersihan saluran drainase secara teratur Penyediaan sarana persampahan untuk meminimalisir pembuangan sampah pada saluran drainase
6.	Pemanfaatan lahan yang terlalu berlebihan oleh para pedagang sehingga membuat ruang untuk pengunjung menjadi minim	1) Manajemen lapak yang efektif dalam memanfaatkan lahan yang ada sehingga ruang yang tercipta untuk pengunjung dapat lebih luas.
7.	Kenaikan harga sewa sepihak dari pemilik lapak.	1) Mengatur dan menetapkan harga sewa sesuai dengan ukuran lapak.
8.	Tempat keramaian sesekali terjadi tindakan pencurian terhadap aset benda pengunjung dan pedagang.	1) Menugaskan petugas keamanan yang selalu siap siaga untuk menjaga keamanan pasar.

9.	Terkadang terjadi permasalahan terhadap pedagang ataupun antar pedagang yang tak kunjung terselesaikan.	1) Mempersiapkan tempat untuk menampung aspirasi pedagang dan menjadi wadah untuk menengahi masalah yang terjadi antar pedagang.
10.	Warga kerap kali kesulitan ketika ingin mengakses toilet dan air bersih ketika dibutuhkan.	1) Menyediakan akses terhadap fasilitas air bersih dan toilet yang dapat difungsikan secara komunal.

Sumber : Penulis

Permasalahan eksisting yang muncul di Pasar Kaget Binong tentunya membutuhkan solusi yang tepat dalam penyelesaiannya, permasalahan yang muncul memiliki tingkat potensi terhadap dampak yang akan ditimbulkan apabila terjadi secara terus menerus dan tidak segera untuk ditanggulangi, sehingga perlu adanya penyelesaian yang dilakukan terhadap masalah yang ada.

Solusi dari penyelesaian masalah tersebut tidak dapat dilakukan secara bersamaan, semua harus dilakukan sesuai dengan tahapan yang benar, karena apabila tidak dilakukan sesuai dengan tahapan yang ada, maka akan terjadi ketidakefektifan terhadap waktu dan juga biaya yang dikeluarkan karena penyelesaiannya akan dilakukan secara berulang-ulang dan mengganggu solusi yang telah dilakukan sebelumnya, berikut merupakan acuan tahapan penyelesaian strategi pengelolaan Pasar Kaget Binong.



Gambar 5. 11 Acuan Tahapan Penyelesaian Strategi Pengelolaan Pasar Kaget Binong

Sumber : Penulis

Berdasarkan permasalahan eksisting yang terdapat di Pasar Kaget Binong dan acuan tahapan penyelesaian strategi pengelolaan Pasar Kaget Binong, maka pembagian strategi pengelolaan berdasarkan tingkat prioritas urgensinya adalah sebagai berikut :

Tabel 5. 2 Pembagian Skala Prioritas Terhadap Strategi Pengelolaan Pasar Kaget Binong

Prioritas Urgensi Tinggi	Prioritas Urgensi Menengah	Prioritas Urgensi Rendah
<p><b>Aspek Aktivitas</b></p> <p>1. Perizinan</p> <p>2. Bongkar Muat Barang</p> <p><b>Aspek Sarana &amp; Prasarana</b></p> <p>1. Drainase</p> <p>2. Persampahan</p>	<p><b>Aspek Fisik</b></p> <p>1. Jenis Tempat Berjualan</p> <p>2. Biaya Sewa</p> <p><b>Aspek Sarana &amp; Prasarana</b></p> <p>1. Area Parkir</p>	<p><b>Aspek Aktivitas</b></p> <p>1. Keamanan</p> <p><b>Aspek Sarana &amp; Prasarana</b></p> <p>1. Kantor Pengelola</p> <p>2. Air Bersih</p> <p>3. Toilet</p> <p>4. Pemadam Kebakaran</p>

Sumber : Penulis

## 1. Prioritas Urgensi Tinggi

### A. Perizinan

Perizinan telah ditetapkan sebagai salah satu aspek yang menjadi skala prioritas urgensi tinggi, hal tersebut mengingat bahwa perkembangan dari awal kemunculan hingga sekarang cukup masif, terlihat peningkatan jumlah pedagang yang cukup signifikan dengan peningkatan rata-rata setiap tahunnya kurang lebih 10 pedagang, dengan melihat kondisi ruang di Pasar Kaget Binong yang semakin terbatas, maka perlu adanya peraturan yang dapat mencegah dan mengatur jumlah pedagang yang dapat bergabung dengan Pasar Kaget Binong. Hal tersebut dengan tujuan agar tidak terjadi perluasan ukuran dan jumlah pedagang di Pasar Kaget Binong yang berdampak pada hambatan pihak pengelola dalam mengelola pasar untuk lebih baik lagi. Jumlah pedagang di Pasar Kaget Binong harus dapat dikendalikan, dengan adanya perizinan tentunya jumlah pedagang yang bergabung dapat dikendalikan jumlahnya sehingga dapat menyesuaikan dengan ukuran lahan dari Pasar Kaget Binong yang telah ada saat ini.

### B. Bongkar Muat Barang

Aktivitas bongkar muat barang yang banyak dikeluhkan oleh pelaku aktivitas pasar, baik dari para pengunjung, pengguna jalan, pedagang dan masyarakat di sekitar. Hal tersebut lantaran dampak dari adanya aktivitas bongkar muat barang yang dilakukan terhadap peningkatan kepadatan aktivitas yang sedang berlangsung, maka dari itu sebagai langkah untuk mewujudkan kenyamanan dan ketertiban bersama, maka pemberlakuan dari

peraturan yang melarang adanya aktivitas bongkar muat barang dan aktivitas apapun yang berpotensi mengambil sebagian ruas jalan untuk dilakukan di jam operasional pasar, hal tersebut bukanlah sesuatu yang sulit, mengingat jam operasional pasar hanya aktif hanya sampai jam 14.00 WIB, sehingga kegiatan tersebut dapat dilakukan setelahnya. Dengan diberlakukannya penegasan terhadap aturan ini diharapkan dapat mengurangi kepadatan aktivitas yang terdapat di Pasar Kaget Binong, setelah kepadatan dapat dikurangi maka waktu yang dibutuhkan untuk melintas Pasar Kaget Binong saat jam operasional tentunya dapat dipangkas menjadi lebih cepat selain itu juga dapat meningkatkan kenyamanan semua pelaku aktivitas yang ada di Pasar Kaget Binong.

#### C. Drainase

Drainase termasuk kedalam program prioritas urgensi tinggi dalam aspek sarana dan prasarana, hal yang mendasari pemilihan program drainase sebagai kategori program prioritas urgensi tinggi adalah karena faktor masalah yang telah muncul dan banyak dikeluhkan baik itu oleh para pelaku aktivitas di Pasar Kaget Binong maupun oleh masyarakat disekitar Pasar Kaget Binong. Genangan air, banjir, dan penumpukkan sampah pada saluran drainase, 3 hal tersebut merupakan fokus utama hal yang dikeluhkan karena masalah tersebut sudah lama terjadi, selalu terjadi dan seperti tidak ada penanganan dan perhatian dari manapun. Selain itu juga masalah tersebut berdampak secara langsung kepada masyarakat yang tinggal disekitar Pasar Kaget Binong, alasan lain juga karena penataan pada saluran drainase yang ditutup oleh lapak pedagang juga dapat dikerjakan secara bersamaan dengan proses penataan kembali lapak pedagang, sehingga dalam sekali pelaksanaan dapat memperoleh 2 manfaat berbeda.

#### D. Persampahan

Persampahan termasuk dalam strategi prioritas urgensi tinggi dalam aspek sarana dan prasarana, hal yang mendasari penetapan aspek persampahan dalam strategi prioritas urgensi tinggi adalah dikarenakan persampahan merupakan hal yang mutlak diperlukan dalam suatu pasar, permasalahan penumpukan sampah pada saluran drainase juga disebabkan karena memang di Pasar Kaget Binong belum ada fasilitas persampahan yang tersedia dalam bentuk apapun, sistem persampahan yang ada merupakan inisiatif pribadi dari sejumlah pedagang yang memang tidak ingin pusing mengelola sampahnya, namun kesediaan fasilitas persampahan yang dapat digunakan secara umum saat ini belum

tersedia. Alasan lain karena strategi pada aspek persampahan ini tidak membutuhkan waktu yang cukup lama dalam pelaksanaannya namun sangat dampak yang ditimbulkan akan cukup besar, butuh adanya kerjasama dengan dinas lingkungan hidup untuk memastikan jadwal pengangkutan sampah rutin setiap harinya, dengan adanya fasilitas untuk membuang sampah yang telah tersedia, potensi pengurangan tindakan pembuangan sampah pada saluran drainase dapat dikurangi. Sehingga dengan menetapkan aspek persampahan dalam strategi prioritas urgensi tinggi dapat mengatasi permasalahan yang telah timbul pada kondisi eksisting dan juga dapat berdampak positif pada aspek yang lain yaitu aspek prasarana drainase yang ada di Pasar Kaget Binong.

## 2. Prioritas Urgensi Menengah

### A. Jenis Tempat Berjualan

Strategi dalam mengelola jenis tempat berjualan pedagang ditetapkan menjadi strategi prioritas urgensi menengah, hal yang melatarbelakangi adalah dikarenakan secara eksisting memang terjadi permasalahan dimana terjadi pemekaran (*sprawl*) area pasar kaget binong dikarenakan lahan yang terbatas, dan yang menyebabkan lahan menjadi terbatas salah satu faktornya adalah jenis tempat berjualan sejumlah pedagang yang memanfaatkan area di depan lahannya menjadi lapak berdagang, sehingga ruang yang tersedia hanya dimanfaatkan untuk kepentingannya sendiri dan membuat para pedagang baru harus mencari ruang yang kosong untuk berdagang. Permasalahan tersebut hanya dilakukan oleh segelintir orang, dan sampai saat ini permasalahan tersebut belum menimbulkan konflik lahan antar para pedagang, namun permasalahan tersebut cukup penting dilakukan setelah menuntaskan semua strategi yang termasuk kedalam prioritas urgensi tinggi.

Setelah menetapkan perizinan terhadap pedagang baru dan mencegah peningkatan jumlah pedagang dan juga merenovasi lapak pedagang dan merubah penutup drainase yang semula menggunakan perkerasan semen tertutup menjadi menggunakan baja/besi berongga yang dapat membuka akses air menuju drainase, kemudian langkah selanjutnya baru mengatur penggunaan lapak pedagang, yang semua terbagi kedalam 6 jenis menjadi 3 jenis saja, langkah selanjutnya adalah merubah dan menata ulang lapak semi permanen sehingga menjadi lebih tertata dan memaksimalkan ruang yang tersedia untuk para pedagnag. Langkah ini saling terhubung dan memiliki keterkaitan antara 1 dengan yang lain sehingga perlu dikerjakan secara bertahap, alasan lain juga karena strategi ini cukup

membutuhkan waktu dan biaya yang besar dalam proses penyelesaiannya.

## B. Biaya Sewa

Biaya sewa ditetapkan sebagai strategi prioritas urgensi menengah, penetapan ini dilakukan karena dilandasi faktor tahapan yang memang dilakukan setelah merenovasi bangunan lapak semi permanen yang terdapat dipasar, penetapan ini dilakukan agar tidak terjadi tindakan sewenang-wenang dalam menetapkan harga sewa. Penetapan sewa ini juga dilakukan dengan tetap berfokus pada kemampuan para pedagang dalam menyewa lapak, sehingga dalam penetapan harganya akan dilakukan dengan berunding dan berdiskusi dengan para pedagang, penetapan lapak akan ditetapkan berdasarkan ukuran lapak, sedangkan untuk fasilitas akan disediakan sama rata terhadap semua lapak di berbagai ukuran. Hal tersebut yang menjadi dasar pertimbangan penetapan biaya sewa menjadi strategi prioritas urgensi menengah

## C. Area Parkir

Area parkir menjadi strategi pada aspek sarana dan prasarana yang ditetapkan sebagai strategi prioritas urgensi menengah, hal yang mendasari penetapan ini dikarenakan dalam mengimplementasikannya harus menunggu strategi pada aspek drainase, sehingga pelaksanaannya beriringan dengan strategi pada jenis tempat berjualan, selain itu hal yang mendasari lainnya karena permasalahan terkait area parkir belum menjadi masalah yang berdampak cukup besar terhadap Pasar Kaget Binong, hal tersebut karena sejauh ini dampak yang dirasakan akibat pengunjung yang memarkirkan kendaraannya di sepanjang jalan tidak terlalu signifikan, hal tersebut karena durasi pengunjung dalam memarkirkan kendaraan sejalan dengan durasi mereka melakukan transaksi jual beli yang tidak memakan waktu yang lama, selain itu juga pengunjung yang datang dan berbelanja di Pasar Kaget Binong sudah memiliki pemahaman untuk membawa kendaraan roda dua dan bukan roda empat, sehingga penumpukkan kendaraan yang terparkir termasuk kedalam kategori permasalahan urgensi menengah, penumpukkan kendaraan yang terparkir cepat terurai kembali dan menjadi bukti adanya fenomena mobilitas pengunjung yang berpindah antar pedagang secara alamiah.

## 3. Strategi Prioritas Urgensi Rendah

### A. Keamanan

Kemanan merupakan strategi yang ditetapkan sebagai strategi prioritas urgensi rendah, hal yang mendasari penetapannya menjadi prioritas urgensi rendah dikarenakan secara eksisting gangguan terhadap keamanan di Pasar Kaget Binong masih tergolong cukup rendah, hal tersebut dikarenakan oleh beberapa faktor yang dapat meminimalisir potensi terhadap gangguan keamanan di Pasar Kaget Binong, diantaranya :

(1) Jam Operasional Pasar

Jam operasional yang ditetapkan hanya sampai siang hari dapat meminimalisir potensi gangguan keamanan, hal tersebut karena mayoritas gangguan keamanan yang paling sering dilakukan pada malam hari seperti pencurian, sehingga dengan menetapkan jam operasional hanya pada siang hari, maka potensi gangguan keamanan terbesar yaitu tindak pencurian dapat diminimalisir.

(2) Sikap pedagang yang saling menjaga satu sama lain

Sikap dan budaya yang dimiliki oleh pedagang di Pasar Kaget Binong yang sering melakukan gotong royong untuk membersihkan area Pasar Kaget Binong ketika selesai berjualan menumbuhkan rasa empati dan saling menjaga antar satu sama lain, hal tersebut tentu dapat memperkuat pengawasan antar pedagang dan meminimalisir tindakan yang dapat mengganggu keamanan di Pasar Kaget Binong, seandainya terjadi tindakan yang mengganggu keamanan, maka para pedagang akan bahu membahu untuk mengatasi hal tersebut sehingga keutuhan dari Pasar Kaget Binong dapat terjaga kembali.

Keamanan memang diperlukan di Pasar Kaget Binong, namun tingkat urgensinya masih tergolong rendah bila dibandingkan aspek yang lain untuk dikelola di Pasar Kaget Binong

## B. Kantor Pengelola

Kantor pengelola merupakan strategi pada aspek sarana dan prasarana yang ditetapkan sebagai strategi prioritas urgensi rendah, hal tersebut dikarenakan kebutuhan akan kantor untuk operasional dari pengelola belum terlalu dibutuhkan, sejatinya memang perlu adanya sebuah tempat yang menjadikan pihak pengelola dapat siaga dalam menerima aspirasi dari pelaku aktivitas di Pasar, namun tingkat urgensi dari kantor pengelola masih tergolong rendah bila dibandingkan dengan strategi pada aspek yang lain, hal lain karena selama ini Pasar Kaget Binong dalam keadaan baik-baik saja tanpa kantor pengelola, segala permasalahan masih dapat diselesaikan dengan budaya yang telah terbangun yaitu budaya gotong royong antar pedagang. Selain itu juga lahan yang

terbatas yang membuat kantor pengelola menjadi sesuatu yang tidak dapat diprioritaskan di atas kepentingan yang lain, karena banyak faktor yang akan menjadi pertimbangan dalam menyediakan sebuah kantor pengelola.

#### C. Air Bersih

Air bersih termasuk strategi dalam aspek sarana dan prasarana yang ditetapkan menjadi strategi prioritas urgensi rendah, hal yang mendasari penetapan tersebut karena secara eksisting ketersediaan air bersih masih dapat terbantu dengan adanya pedagang yang berjualan di ruko permanen, air bersih memang kebutuhan yang penting, namun selama ini baik pengunjung maupun pedagang masih dapat mengakses air bersih yang bersumber dari pedagang yang berjualan di ruko permanen, sehingga jika tidak didahulukan strategi penyediaan air bersih bukan menjadi sebuah masalah besar yang akan berdampak pada kegiatan operasional Pasar Kaget Binong.

#### D. Toilet

Toilet merupakan aspek sarana dan prasarana yang ditetapkan sebagai strategi prioritas urgensi rendah, hal tersebut karena kondisinya sama seperti fasilitas air bersih, bersifat penting dan mendesak, namun kebutuhannya masih dapat terbantu oleh adanya pedagang yang berjualan di ruko permanen, secara eksisting para pengunjung dan pedagang yang membutuhkan fasilitas toilet akan meminta izin kepada pedagang yang berjualan di ruko permanen yang memiliki fasilitas tersebut agar dapat digunakan, sehingga walaupun cukup penting, namun kebutuhannya masih dapat dipenuhi oleh alternatif yang lain.

#### E. Pemadam Kebakaran

Fasilitas pemadam kebakaran merupakan sesuatu yang penting dalam suatu tempat/fasilitas yang memiliki aktivitas yang tinggi, namun strategi ini dimasukkan dalam kategori urgensi rendah, hal tersebut dikarenakan secara eksisting dari awal munculnya pasar kaget binong, baru terdapat 1 kejadian bencana kebakaran, dan peristiwa tersebut tidak sampai berdampak besar, hal tersebut karena sikap saling melindungi antar pedagang yang membuat mereka bertindak siaga untuk membantu ketika peristiwa itu terjadi. Alasan lain juga karena penyediaan dari fasilitas pemadam kebakaran membutuhkan biaya yang tinggi, karena fasilitas tersebut memiliki waktu expired, sehingga perawatan untuk selalu menggantinya membutuhkan biaya yang cukup besar dan konsisten untuk selalu dikeluarkan. Sehingga penyediaan fasilitas pemadam kebakaran membutuhkan banyak hal untuk dipertimbangkan.

## **BAB VI**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **6.1 Kesimpulan**

Kesimpulan dari penelitian yang telah dilakukan adalah bahwa keadaan Pasar Kaget Binong saat ini sudah hampir memenuhi kapasitasnya dalam menampung aktivitas yang terdapat didalamnya, hal tersebut dikarenakan kondisi Pasar Kaget Binong baik dari aspek fisik maupun sarana dan prasarana yang masih diluar dari kata layak, pernyataan yang sama juga diutarakan oleh pelaku aktivitas Pasar Kaget Binong, yaitu para pedagang, pengunjung, pengguna jalan, dan masyarakat di sekitar Pasar Kaget Binong. Mereka mengutarakan bahwa hal yang perlu dikelola dari Pasar Kaget Binong terbagi menjadi 3 aspek, yaitu aspek kondisi pasar dan sarana prasarana pasar dan aktivitas pasar, dari ketiga aspek tersebut maka didapatkan masukan dan input dari para pelaku aktivitas tersebut antara lain :

##### **A. Kondisi Fisik**

Kondisi fisik pasar yang perlu dibenahi adalah dari aspek tempat berjualan dan biaya sewa/sistem pembayaran, 2 hal tersebut yang dikeluhkan oleh pelaku aktivitas di Pasar Kaget Binong.

##### **B. Sarana dan Prasarana**

Pada aspek sarana dan prasarana yang perlu dibenahi antara lain drainase, sarana persampahan, area parkir, kantor pengelola, toilet, air bersih, dan sarana pemadam kebakaran.

##### **C. Aspek Aktivitas**

Pada aspek aktivitas, hal yang perlu dikelola antara lain adalah perizinan, kegiatan bongkar muat barang, dan sistem keamanan.

#### **6.2 Saran**

Saran dan masukan yang dapat disampaikan melalui penelitian ini adalah perlu adanya sebuah sistem dan pihak untuk mengelola sebuah pasar, hal tersebut tentu bertujuan agar pasar tersebut dapat melayani para pelaku aktivitas yang ada didalamnya dengan maksimal, selain itu juga tindakan pengelolaan dapat menjaga pasar tersebut agar dapat lebih berkelanjutan (*sustainable*) sehingga pasar tersebut dapat lestari dan terjaga eksistensinya sampai waktu yang cukup lama.

Saran untuk penelitian selanjutnya adalah bagaimana penelitian tersebut harus

memperhatikan legalitas dari lokasi yang akan dikelola, sehingga apa yang dikelola merupakan sesuatu yang dapat bermanfaat dan dapat diaplikasikan secara langsung karena tidak terbentur dengan legalitas dan peraturan yang berlaku pada lokasi penelitian tersebut.

## DAFTAR PUSTAKA

- Azizah, L. N. (2019). Analisis Manajemen Pengelolaan Pasar Tradisional Guna Meningkatkan Pendapatan Pedagang Kecil (Studi Kasus Pasar Kiringan Desa Kemlagilor Turi Lamongan). *JPIM (Jurnal Penelitian Ilmu Manajemen)*, 4(1), 823-831.
- Blair, J. P. (1995). *Local economic development: Analysis and practice*. Sage.
- Campbell, R. M. C. Conned and Stanley L Brue. 1990. *Economic, Problem and Policie*.
- Daldjoeni, N. (1992). Geografi Baru: Organisasi Keruangan dalam Teori dan Praktek. *Bandung: Alumni*.
- Damsar. 1997. *Sosiologi Ekonomi*. Jakarta: Penerbit PT. Raja Grafindo Persada.
- Dewar, D., & Watson, V. (2018). *Urban markets: developing informal retailing*. Routledge.
- Echols John, M., & Hasan, S. (2003). *Kamus Indonesia-Inggris*.
- Galion, Arthur and Simon Eisner. 1994. *The Urban Pattern*, 3rd Edition. New York.
- Gibson, E., & Thomas, J. (1999). Memory limitations and structural forgetting: The perception of complex ungrammatical sentences as grammatical. *Language and Cognitive Processes*, 14(3), 225-248.
- Ginanjar, N. J. (1980). *Masalah Ekonomi Mikro*. Jakarta: Acro.
- Hartshorn, T. A., Dent, B. D., & Heck, J. I. (1992). *Interpreting the city: an urban geography*. John Wiley & Sons Incorporated.
- Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)
- Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 378/KPTS/1987 Tentang Pengesahan 33 Standar Konstruksi Bangunan Indonesia.
- Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Nomor: 23/MPP/KEP/1/1998 Tentang Lembaga-lembaga Usaha Dagang Perdagangan.
- Kodoatie, R. J. (2002). *Banjir: beberapa penyebab dan metode pengendaliannya dalam perspektif lingkungan*. Pustaka Pelajar
- Kotler, P. (1997). *Manajemen pemasaran: analisis, perencanaan, implementasi, dan kontrol*. Jakarta: Prenhallindo.

Kotler, P., & Armstrong, G. (2001). *Prinsip-Prinsip Pemasaran*. Jakarta: PT. Malano, H. (2013). *Selamatkan pasar tradisional*. Gramedia Pustaka Utama.

OLIVIA, D., Setioko, B., & Endrianto Pandelaki, E. (2016). *FAKTOR-FAKTOR PEMBENTUK KARAKTERISTIK SEBARAN SARANA DAN PRASARANA PERMUKIMAN DI WILAYAH PERBATASAN KOTA SEMARANG (Studi Kasus: Permukiman Kelurahan Sendang Mulyo)* (Doctoral dissertation, Undip).

Mardiansyah, Fajar Hari. 1999. *Pengembangan Sistem Pendukung Keputusan untuk Perubahan Pemanfaatan Lahan Kota*. Tesis tidak diterbitkan, Program Magister Perencanaan Wilayah dan Kota, Institut Teknologi Bandung, Bandung.

Miles, Mike E. Et all. 1999. "Real Estate Development, Principles and Process". Washington DC: Urban Land Institute

Mursid, M. 1997. *Manajemen Pemasaran*. Jakarta: Penerbit Bumi Aksara

Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2012, tentang Pengelolaan dan Pemberdayaan Pasar Tradisional, Pasal 9

Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2021, tentang

Pedoman Pembangunan dan Pengelolaan Sarana Perdagangan

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor: 112 Tahun 2007 Tentang Pengelolaan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern

Putra, W. H. (2010). *Keberadaan dan Perkembangan Pasar Kaget Rawajati Jakarta* (Doctoral dissertation, Universitas Diponegoro).

Soesilo, N. I. (1999). *Ekonomi Perencanaan dan Manajemen Kota*. Magister Perencanaan dan Kebijakan Publik, Universitas Indonesia, Jakarta.

Suharto, I. B. B. *Pentingnya Analisis Lokasi dan Pola Keruangan di dalam Perencanaan Wilayah dan Kota*.

Sumaatmadja, N. (1988). *Studi geografi: suatu pendekatan dan analisa keruangan*. Alumni.

Swarjana, I. K., & SKM, M. (2022). *Konsep pengetahuan, sikap, perilaku, persepsi, stres, kecemasan, nyeri, dukungan sosial, kepatuhan, motivasi, kepuasan, pandemi covid-19, akses layanan kesehatan–lengkap dengan konsep teori, cara mengukur variabel, dan contoh kuesioner*. Penerbit Andi.

Wahab, S. A. (1997). *Analisis kebijaksanaan*. Bumi Aksara, Jakarta.

Wijaya, A., & Susetyo, C. (2017). Analisis Perubahan Penggunaan Lahan di Kota Pekalongan Tahun 2003, 2009, dan 2016. *Jurnal Teknik ITS*, 6(2), C417-C420.

Winarso, H. (1995). *Tarif Ijin Perubahan Guna Lahan Perkotaan Sebagai Bentuk Kontrol*

Pelaksanaan Pengelolaan Ruang Kota. *Jurnal PWK*, 17(2), 30-39.

## LAMPIRAN

### Pedoman Wawancara

No	Sasaran	Narasumber	Variabel	Subvariabel	Pertanyaan
1.	Pengelolaan dan Perkembangan Pasar	Pedagang & Pembeli	Sarana & Prasarana	Kantor Pengelola	Apakah terdapat kantor/pos pengelola yang terdapat di Pasar Kaget Binong?
				Area Parkir	Apakah area parkir Pasar Kaget Binong sudah mencukupi baik kapasitas maupun sistem keamanannya?
				Persampahan	Apakah fasilitas penampungan sampah sudah memadai di Pasar Kaget Binong?  Bagaimana anda mengelola sampah yang anda hasilkan?
				Air Bersih	Apakah fasilitas terhadap air bersih sudah memadai di Pasar Kaget Binong?  Darimana anda mendapatkan air bersih untuk menunjang aktivitas anda di Pasar Kaget Binong?
				Drainase	Bagaimana pendapat anda terkait kondisi drainase yang berada di Pasar Kaget Binong?
				Tempat Ibadah	Apakah terdapat fasilitas peribadatan di Pasar Kaget Binong?
				Toilet Umum	Apakah terdapat fasilitas toilet umum di Pasar Kaget Binong?
				Pos Keamanan	Apakah terdapat pos petugas keamanan di Pasar Kaget Binong?
				Sarana Pemadam Kebakaran	Apakah sudah terdapat fasilitas pemadam kebakaran di Pasar Kaget Binong?
				Penteraan	Apakah terdapat petugas yang rutin memeriksa dan mengukur setiap timbangan dari para pedagang di Pasar Kaget Binong?
				Area Bongkar Muat Barang	Bagaimana pendapat anda terkait ketersediaan ruang sebagai area bongkar muat barang di Pasar Kaget Binong?

		Pedagang	Kondisi Bangunan	Jenis Tempat Berjualan	Apa jenis tempat berjualan yang anda gunakan ketika berjualan di Pasar Kaget Binong?
				Biaya Sewa	Berapa biaya sewa yang anda keluarkan untuk tempat bejualan anda?
				Keamanan	Bagaimana sistem keamanan yang ada di Pasar Kaget Binong?
				Kebersihan	Bagaimana dengan sistem kebersihan yang terdapat pada Pasar Kaget Binong?
				Pengujian Alat Ukur	Apakah terdapat petugas yang rutin memeriksa alat ukur/timbangan dari pedagang di Pasar Kaget Binong?
				Aktivitas Perdagangan	Komoditas
		Waktu Berjualan	Kapan waktu anda berjualan di Pasar Kaget Binong?		
		Keuntungan	Berapa keuntungan yang anda peroleh per hari nya?		
		Suplai Barang	Darimana anda mendapatkan stok barang dagangan anda?		
		Alasan Berjualan	Mengapa anda memilih untuk berjualan di Pasar Kaget Binong?		
		Tipe Pedagang	Apakah berdagang meruapakan sumber mata pencaharian utama anda?		
		Pengunjung	Aktivitas Jual - Beli	Frekuensi Belanja	Dalam 1 minggu, seberapa sering anda mengunjungi Pasar Kaget Binong untuk berbelanja?
				Jarak Tempat Tinggal	Berapa jarak tempat tinggal anda dari Pasar Kaget Binong?
Transportasi	Moda transportasi apa yang anda gunakan untuk menuju Pasar Kaget Binong?				
Alasan Berbelanja	Mengapa anda cenderung memilih berbelanja di Pasar Kaget Binong?				
Keberagaman Komoditas	Menurut anda, apakah keberagaman komoditas yang dijual di Pasar Kaget Binong telah mampu memenuhi kebutuhan anda?				
Harga Jual	Bila dibandingkan dengan tempat lain, apakah harga jual yang terdapat di Pasar Kaget Binong tergolong				

					murah?
				Jenis Pengunjung	Dalam sehari, berapa toko yang biasa anda datangi ketika berbelanja di Pasar Kaget Binong?  Apakah anda telah memiliki toko langganan anda?
2.	Perkembangan Permukiman	Permukiman sekitar Pasar Kaget Binong	Kondisi Permukiman	Kenyamanan	Apakah aktivitas yang terjadi di Pasar Kaget mengganggu kenyamanan anda?
				Kebersihan	Apakah aktivitas yang terjadi di Pasar Kaget berdampak pada kebersihan di kawasan tempat tinggal anda?
				Drainase	Apakah aktivitas yang terjadi di Pasar Kaget menyebabkan tercemarnya saluran drainase di kawasan tempat tinggal anda?
			Aktivitas Masyarakat	Jenis Pekerjaan	Apa pekerjaan anda?
				Pendapatan	Berapa pendapatan yang anda peroleh setiap bulannya dari pekerjaan anda sekarang?
				Waktu kegiatan di Pasar	Seberapa sering anda berkunjung ke pasar dalam 1 minggu?
				Frekuensi melintasi jalan Pasar Kaget Binong	Seberapa sering anda melintasi Pasar Kaget Binong tanpa tujuan berbelanja?
			3.	Preferensi Masyarakat	Penjual dan Pengunjung
Kondisi Sarana dan Prasarana	Menurut anda, apa yang dapat diperbaiki dari kondisi sarana dan prasarana yang ada di Pasar Kaget Binong?				

## Dokumentasi Wawancara



**Gambar 1. Wawancara Dengan Pengunjung Pasar Kaget Binong**  
**Sumber : Dokumentasi Penulis (2023)**



**Gambar 2. Wawancara Dengan Pengunjung Pasar Kaget**  
**Sumber : Dokumentasi Penulis (2023)**



**Gambar 3. Wawancara Dengan Masyarakat Sekitar Pasar Kaget Binong  
Sumber : Dokumentasi Penulis (2023)**



**Gambar 4. Wawancara Dengan Masyarakat Sekitar Pasar Kaget Binong  
Sumber : Dokumentasi Penulis (2023)**



**Gambar 5. Wawancara Dengan Pengguna Jalan**  
Sumber : Dokumentasi Penulis (2023)



**Gambar 6. Wawancara Dengan Pengguna Jalan**  
Sumber : Dokumentasi Penulis (2023)



**Gambar 7. Wawancara Dengan Pedagang di Pasar Kaget Binong**  
**Sumber : Dokumentasi Penulis (2023)**



**Gambar 8. Wawancara Dengan Pedagang di Pasar Kaget Binong**  
**Sumber : Dokumentasi Penulis (2023)**

## Hasil Wawancara

### A. Pedagang/Penjual

#### A. Profil Pengguna Pedagang 1

Nama : Muhammad Fahreza Afif (Bapak Bogem)  
 Pengalaman Berdagang : 10 Tahun  
 (Di Pasar Kaget Binong)  
 Jam Operasional : 06.00 - Selesai  
 Komoditas Dagang : Daging-dagingan

#### B. Daftar Pertanyaan

No	Sasaran	Aspek	Sub-Aspek	Pertanyaan	Jawaban
1.	Pengelolaan dan Perkembangan Pasar	Kondisi Bangunan	Jenis Tempat Berjualan	Apa jenis tempat berjualan yang anda gunakan ketika berjualan di Pasar Kaget Binong?	Saya sih jualan bukan di ruko, tapi seperti lapak kayu beratap gitu, ada mejanya juga untuk menjajakan barang dagangan saya.
			Biaya Sewa	Berapa biaya sewa yang anda keluarkan untuk tempat bejualan anda?	Kalau sewa setahun bisa 5-6 juta, diluar itu setiap hari bayar uang keamanan Rp.5.000 – Rp. 6.000 dipisah ke 3 x pemberian. (setiap pemberian sejumlah Rp.1.000 – Rp. 2.000)
			Keamanan	Bagaimana sistem keamanan yang ada di Pasar Kaget Binong?	Saya juga merasa bingung dengan sistem keamanannya, selama berjaga disini saya tidak pernah melihat adanya orang yang berjaga seperti halnya security di komplek rumah, mall. Namun tetap diminta uang keamanan
			Kebersihan	Bagaimana dengan sistem kebersihan yang terdapat pada	Kalau di pasar engga ada petugas kebersihan gitu, makanya saya menyewa orang untuk rutin mengangkut sampah saya

			Pasar Kaget Binong?	secara pribadi. Nanti saya akan bayar setiap bulannya. Kalau pedagang lain biasanya sama seperti saya, tapi ada juga yang bawa balik sendiri sampahnya karena gamau bayar bulanannya.
			Izin Berjualan	Bagaimana proses perizinan pada awal anda mulai berjualan di pasar ini?  Izin tertulis atau pakai syarat-syarat gitu sih tidak ada, hanya datang menemui pemilik lapak, nego harga, kalau cocok langsung bayar untuk 1 tahun langsung, setelah itu langsung bisa digunakan oleh saya.
		Aktivitas Perdagangan	Tipe Pedagang	Apakah berdagang merupakan sumber mata pencaharian utama anda?  Kalau saya saat ini sih iya, pendapatan utama saya dari berjualan di Pasar, untuk pendapatan sampingan saya menjadi driver ojol.
			Suplai Barang	- Darimana anda mendapatkan stok barang dagangan anda? - Kapan biasanya anda menyuplai barang dagangan anda? - Bagaimana suplai barang anda didatangkan?  Suplai barang saya dapatkan sih di pemotongan sapi di daerah Tanah Gocap Karawaci. Setiap jam 3 subuh saya membeli stok barang dagangan saya dari sana.
			Omset	Berapa keuntungan yang anda peroleh per hari nya?  Kalau kotornya sekitar 6-7 Juta, kalau keuntungan bersih paling 500-600 ribu kalau barang habis semua dalam sehari
			Kontrol Pemerintah	Apakah terdapat petugas dari pihak Pasar Kaget Binong

				pemerintah yang rutin memeriksa alat ukur/timbangan dari pedagang di Pasar Kaget Binong?	ataupun dari Pemerintah tidak pernah ada yang memeriksa alat ukur/timbangan kita, disini kejujuran para pedagang yang akan mendapatkan kepercayaan dari pembeli.
	Sarana dan Prasarana	Kantor Pengelola		Apakah terdapat kantor/pos pengelola yang terdapat di Pasar Kaget Binong?	Jangankan kantor pengelola, panitia pengelola aja tidak ada,
		Area Parkir		Apakah area parkir Pasar Kaget Binong sudah mencukupi baik kapasitas maupun sistem keamanannya?	Kalau dibilang cukup yaa masih jauh dari kata cukup, selain itu jauh sekali lokasi parkirnya ya, pantas saja banyak yang tidak memarkirkan kendaraan di area parkir.
		Persampahan		Apakah fasilitas penampungan sampah sudah memadai di Pasar Kaget Binong?  Bagaimana anda mengelola sampah yang anda hasilkan?	Di pasar ini sih tidak ada yang seperti itu, bahkan tong sampah kecil-kecil pun tidak disediakan di pasar ini, seandainya ada 1 atau 2 biasanya itu milik pedagang pribadi.  Kalau sampah saya sih nyewa orang untuk mengembilkannya rutin setiap hari.
		Air Bersih		Apakah fasilitas terhadap air bersih sudah memadai di Pasar Kaget Binong?  Darimana anda mendapatkan air bersih untuk menunjang aktivitas anda di Pasar Kaget Binong?	Untuk air bersih yang sengaja di sediakan oleh pihak pasar buat umum sih tidak ada, biasanya air bersih hanya disediakan oleh pemilik lapak/lahan untuk penyewa lapak secara pribadi.  Kalau saya disediakan pemilik lapak, walaupun tempat saya berjualan bukan ruko permanen, namun tetap mendapat fasilitas air bersih dari pemilik lapak.

			Drainase	Bagaimana pendapat anda terkait kondisi drainase yang berada di Pasar Kaget Binong?	Drainase di Pasar Kaget cukup prihatin saya melihatnya, terlebih karena saya sengaja tidak menutup drainase pake perkerasan, namun pedagang lain malah menutup, pada akhirnya semua terkena dampak atas tergenangnya air saat hujan walaupun hujan kecil saja.
			Tempat Ibadah	Apakah terdapat fasilitas peribadatan di Pasar Kaget Binong?	Untuk peribadatan seperti mushola tidak ada, saya rasa Pasar Kaget Binong akan membutuhkan fasilitas peribadatan apabila jam operasional aktifnya diperpanjang hingga sore hari.
			Toilet Umum	Apakah terdapat fasilitas toilet umum di Pasar Kaget Binong?	Tidak ada, alhasil jika pengunjung sedang darurat membutuhkan toilet maka akan menumpang pada minimarket atau pedagang yang berjualan di ruko.
			Pos Keamanan	Apakah terdapat pos petugas keamanan di Pasar Kaget Binong?	Tidak ada, bahkan petugas yang seharusnya mengamankan pun tidak ada, sehingga beberapa kali sempat terjadi kemalingan/kehilangan harta benda dari pengunjung
			Sarana Pemadam Kebakaran	Apakah sudah terdapat fasilitas pemadam kebakaran di Pasar Kaget Binong?	Tidak ada, Ntah yang bentuknya tabung berwarna merah (APAR), ataupun yang bentuknya sensor pendeteksi asap seperti di Gedung (sprinkler)
			Area Bongkar Muat Barang	Bagaimana pendapat anda terkait ketersediaan ruang sebagai area bongkar muat barang di Pasar Kaget Binong?	Ini yang saya rasa cukup parah mas, jika sedang bongkar muat kendaraannya menutupi jalan, jadinya yaa macet deh, dan bongkar muat itu biasanya paling sebentar 20 menit.
2.	Preferensi	Preferensi Pengelolaan	Kondisi Bangunan	Menurut anda, apa yang dapat diperbaiki dari	Kalau hal ini yang perlu di perbaiki yaa di rapihkan sih, kalau sekarang kan

				<p>kondisi bangunan yang ada di Pasar Kaget Binong?</p>	<p>masih acak, tukang sayur sebelah tukang pakaian, kalau bisa ya ditata lebih rapih, selain itu juga kalau bisa semua pedagang dapat tempat berjualan yang layak, ada atapnya, ada air bersihnya, kesian saya melihat pedagang emperan yang kepanasan kalau hari sudah mulai siang. Coba sediakan tempat berjualan yang layak dengan harga yang cukup- terjangkau.</p>
			<p>Kondisi Sarana dan Prasarana</p>	<p>Menurut anda, apa yang dapat diperbaiki dari kondisi sarana dan prasarana yang ada di Pasar Kaget Binong?</p>	<p>Kalau sarana dan prasarana yang mungkin bisa ditingkatkan ada beberapa hal :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Fasilitas sampah sebaiknya disediakan di Pasar Kaget Binong, apabila tidak dapat menyediakan bak penampungan besar maka tong sampah yang disebar di sepanjang kawasan pasar merupakan alternatif pilihan.</li> <li>2. Saluran drainase, sebaiknya di revitalisasi mengenai lapak pedagang dengan mengganti penutup drainase yang sebelumnya perkerasan menjadi besi berongga atau blok beton berongga.</li> <li>3. Di pasar ini membutuhkan adanya toilet yang dapat digunakan secara umum, selain penyediaan toilet harus juga terdapat petugas yang menjaga kebersihan toilet tersebut.</li> </ol>

					4. Pasar yang ramai dan para pedagang yang masih menghubungkan sambungan kabel listrik secara manual jika ingin memperoleh listrik yang membuatnya rentan terjadi kebakaran, maka pasar membutuhkan fasilitas pemadam kebakaran sebagai langkah awal penanganan kebakaran.
--	--	--	--	--	--

#### A. Profil Pengguna Pedagang 2

Nama : Sukamto Cahyono (Bapak Yono)  
 Pengalaman Berdagang : 20 Tahun  
 (Di Pasar Kaget Binong)  
 Jam Operasional : 06.00 – Selesai  
 Komoditas Dagang : Buah-buahan

#### B. Daftar Pertanyaan

No	Sasaran	Aspek	Sub-Aspek	Pertanyaan	Jawaban
1.	Pengelolaan dan Perkembangan Pasar	Kondisi Bangunan	Jenis Tempat Berjualan	Apa jenis tempat berjualan yang anda gunakan ketika berjualan di Pasar Kaget Binong?	Saya menyewa ruko sebagai tempat tinggal keluarga, dan menggunakan lapak didepan ruko saya sebagai berjualan.
			Biaya Sewa	Berapa biaya sewa yang anda keluarkan untuk tempat bejualan anda?	Kalau sewa setahun bisa 14-16 juta, diluar itu setiap hari bayar uang keamanan Rp.5.000 – Rp. 6.000 dipisah ke 3 x pemberian. (setiap pemberian sejumlah Rp.1.000 – Rp. 2.000)
			Keamanan	Bagaimana sistem keamanan yang	Semenjak awal saya disini tidak pernah ada yang berjaga keamanan, jadi uang

				ada di Pasar Kaget Binong?	keamanan merupakan istilah halus yang digunakan oleh oknum masyarakat untuk memungut pungli kepada pedagang setiap harinya agar mereka tidak melakukan kekacauan di area pasar.
			Kebersihan	Bagaimana dengan sistem kebersihan yang terdapat pada Pasar Kaget Binong?	Kalau petugas yang ditugaskan untuk bersih-bersih tidak ada, kebersihan area pasar menjadi tanggung jawab para pengunjung dan pedagang. Setelah jam operasional berakhir biasanya pedagang bergotong royong untuk membersihkan area pasar sebagai bentuk tanggung jawabnya terhadap tempat ia berjualan.
			Izin Berjualan	Bagaimana proses perizinan pada awal anda mulai berjualan di pasar ini?	Tidak ada izin khusus begitu, jadi personal saja saya menghubungi pihak pemilik ruko yang saya minati. Bertemu dan melakukan negosiasi harga. Sistem harga yang ditetapkan pemilik ruko itu bayar pertahun, jadi sekali bayar langsung satu tahun. Setelah itu ruko langsung dapat digunakan.
		Aktivitas Perdagangan	Tipe Pedagang	Apakah berdagang merupakan sumber mata pencaharian utama anda?	Benar, saya fokus kepada berdagang untuk menyambung hidup saya dan keluarga yang saat ini tinggal disini juga. Kalau pendapatan sampingan hanya terkadang saja, saya terkadang menjadi tukang bangunan, reparasi mesin air dll.
			Suplai Barang	- Darimana anda mendapatka	Suplai buah-buahan yang saya jual langsung dari pasar induk Tangerang. Biasanya barang saya suplai sekitar

			<p>n stok barang dagangan anda?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kapan biasanya anda menyuplai barang dagangan anda?</li> <li>- Bagaimana suplai barang anda didatangkan?</li> </ul>	<p>jam 04.30 – 05.00 WIB sebelum jam operasional berlangsung, untuk mendatangkan suplai barang saya meminta kebutuhan saya diantarkan langsung kesini dengan jaminan bila kondisi tidak baik maka tidak akan saya beli.</p>	
			Omset	<p>Berapa keuntungan yang anda peroleh per hari nya?</p>	<p>Kalau kotornya saya kurang tau pasti, mungkin bisa 1-2 juta yaa,, kalau bersihnya bisa mencapai 400-500 ribu.</p>
			Kontrol Pemerintah	<p>Apakah terdapat petugas dari pihak pemerintah yang rutin memeriksa alat ukur/timbangan dari pedagang di Pasar Kaget Binong?</p>	<p>Yang seperti itu tidak pernah ada dari dulu mas, kita para pedagang yang penting itu jujur, karena kita mendapatkan kepercayaan dari pembeli karena kejujuran kita loh, kalau kita tidak jujur tidak mungkin pasar ini masih ada dan ramai sampai sekarang.</p>
		Sarana dan Prasarana	Kantor Pengelola	<p>Apakah terdapat kantor/pos pengelola yang terdapat di Pasar Kaget Binong?</p>	<p>Tidak ada, karena memang tidak ada pengelola dan tidak pernah dibentuk tim pengelola di pasar ini.</p>
			Area Parkir	<p>Apakah area parkir Pasar Kaget Binong sudah mencukupi baik kapasitas maupun sistem keamanannya?</p>	<p>Area parkir yang ada saat ini sifatnya yaitu memanfaatkan lahan yang ada, jadi bukan fasilitas yang sengaja di sediakan buat parkir, sehingga kapasitasnya sangat alakadarnya. Masih jauh dari kata cukup buat pengunjung dan pedagang di sini mas.</p>

			<p>Persampahan</p> <p>Apakah fasilitas penampungan sampah sudah memadai di Pasar Kaget Binong?</p> <p>Bagaimana anda mengelola sampah yang anda hasilkan?</p>	<p>Tidak ada, entah itu yang berbentuk bak besar maupun yang lebih kecil yang tersebar disini pun tidak ada.</p> <p>Kalau sampah saya ya saya simpan dulu, setelahnya saya menyewa jasa seseorang untuk mengangkut sampah, biasanya datangnya seminggu 3x.</p>
			<p>Air Bersih</p> <p>Apakah fasilitas terhadap air bersih sudah memadai di Pasar Kaget Binong?</p> <p>Darimana anda mendapatkan air bersih untuk menunjang aktivitas anda di Pasar Kaget Binong?</p>	<p>Kalau air bersih untuk umum tidak ada, namun untuk pedagang seperti saya memang sudah ada, karena saya menyewa ruko maka disediakan juga air bersih oleh pemilik ruko.</p>
			<p>Drainase</p> <p>Bagaimana pendapat anda terkait kondisi drainase yang berada di Pasar Kaget Binong?</p>	<p>Parah sih saluran drainasenya, kalau mas melihatnya banyak ditutup oleh pedagang pakai semen dan acian dan tidak menyisakan lubang untuk masuknya air ke drainase, dampaknya ya seperti ini, kalau hujan depan ruko saya pasti banjir, makanya saya buat lebih tinggi dari jalan agar air tidak masuk ke dalam.</p>
			<p>Tempat Ibadah</p> <p>Apakah terdapat fasilitas peribadatan di Pasar Kaget Binong?</p>	<p>Mushola/masjid tidak ada, memang tidak ada lahannya juga untuk menyediakan itu, karena pada awalnya kan ini bukan dijadiin pasar, jadinya tidak akan terpikir untuk membangun fasilitas peribadatan disini, ada</p>

					mushola/masjid biasanya di kawasan perumahan.
			Toilet Umum	Apakah terdapat fasilitas toilet umum di Pasar Kaget Binong?	Tidak ada sih kalau toilet, jadi kalau ada orang butuh toilet ya saya pinjamkan saja, kasihan kan darurat itu.
			Pos Keamanan	Apakah terdapat pos petugas keamanan di Pasar Kaget Binong?	Tidak ada pos keamanan, bahkan petugas keamanan pun tidak pernah terlihat. Uang keamanan hanya sebagai sebutan halus dari pungli yang dilakukan.
			Sarana Pemadam Kebakaran	Apakah sudah terdapat fasilitas pemadam kebakaran di Pasar Kaget Binong?	Tidak ada, siapa juga yang mau menyediakan, tidak ada yang paham juga kalau itu sebenarnya penting, terutama pedagang yang ambil listrik dan kabelnya berantakan, sangat berbahaya takut terjadi kebakaran.
			Area Bongkar Muat Barang	Bagaimana pendapat anda terkait ketersediaan ruang sebagai area bongkar muat barang di Pasar Kaget Binong?	Tidak ada area khusus bongkar muat, jadi yaa pastinya kendaraan terparkir di jalan raya. Kalau saya tidak ingin menyusahkan orang lain, jadinya saya minta buah-buahan dikirim dini hari sekitar pukul 03.00-05.00 WIB. Sehingga ga ganggu saat nanti pasar mulai ramai.
2.	Preferensi	Preferensi Pengelolaan	Kondisi Bangunan	Menurut anda, apa yang dapat diperbaiki dari kondisi bangunan yang ada di Pasar Kaget Binong?	Kalau kondisi bangunan tentunya yang perlu dibenahi itu lebih berfokus pada penempatannya aja sih, agar tidak terlalu dekat dengan jalan. Kasian pembeli yang mau beli harus berjalan di jalan raya, tidak ada ruang di bahu jalan yang dapat dimanfaatkan untuk berpindah antara satu tempat ke tempat yang lain
			Kondisi Sarana dan Prasarana	Menurut anda, apa yang dapat diperbaiki dari kondisi sarana dan prasarana	Yang paling penting untuk dibenahi pastinya drainase itu mas, jangan sampai ditutup pakai perkerasan yang tertutup gitu, usahakan beri akses air untuk masuk,

				yang ada di Pasar Kaget Binong?	selain itu juga minta tolong agar disediakan lahan parkir, jadinya pengunjung tidak ada yang memarkirkan kendaraan di depan lapak pedagang, Terkesan padat dan sumpek.
--	--	--	--	---------------------------------	--

## B. Pengguna/Pengunjung

### A. Profil Pengguna/Pengunjung (Narasumber 1)

- Nama : Ibu Desi Diah Kusumawati
- Jarak Tempat Tinggal (Ke Pasar) : 850 Meter
- Profesi/Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga
- Pendapatan Keluarga : Rp. 6.000.000 – Rp. 8.000.000

### B. Daftar Pertanyaan

No	Sasaran	Aspek	Sub-Aspek	Pertanyaan	Jawaban
1.	Pengelolaan dan Perkembangan Pasar	Aktivitas Jual Beli	Frekuensi Berbelanja	Dalam 1 minggu, seberapa sering anda mengunjungi Pasar Kaget Binong untuk berbelanja?	3 – 4 x dalam 1 minggu
			Alasan Berbelanja	Mengapa anda cenderung memilih berbelanja di Pasar Kaget Binong?	Karena harga cenderung lebih miring disbanding pasar yang lain. Dan jarak yang paling dekat dengan ketersediaan yang paling lengkap, jadinya gaperlu ongkos lebih mahal
			Tujuan Berbelanja	Apa tujuan anda berbelanja di pasar?	Untuk membeli kebutuhan keluarga.
			Transportasi	Moda transportasi apa yang anda gunakan untuk menuju Pasar Kaget Binong?	Sepeda Motor Pribadi
			Harga Jual	Bagaimana keadaan harga jual yang terdapat di Pasar Kaget	Harga cenderung lebih miring/murah dibanding dengan pasar lain.

			Binong bila dibandingkan dengan tempat yang lain.	
	Sarana dan Prasarana	Kantor Pengelola	Apakah terdapat kantor/pos pengelola yang terdapat di Pasar Kaget Binong?	Tidak ada.
		Area Parkir	Apakah area parkir Pasar Kaget Binong sudah mencukupi baik kapasitas maupun sistem keamanannya?	Untuk area parkir karena hanya memanfaatkan lahan kawasan permukiman sehingga kuantitasnya sangat terbatas.
		Persampahan	Apakah fasilitas penampungan sampah sudah memadai di Pasar Kaget Binong?  Bagaimana anda mengelola sampah yang anda hasilkan?	Tidak ada bak sampah bagi pelaku aktivitas di pasar kaget. Sehingga sampah yang saya hasilkan akan saya bawa pulang untuk dibuang ketempatnya.
		Air Bersih	Apakah fasilitas terhadap air bersih sudah memadai di Pasar Kaget Binong?  Darimana anda mendapatkan air bersih untuk menunjang aktivitas anda di Pasar Kaget Binong?	Fasilitas bagi pedagang mungkin jadi tanggung jawab antara pemilik lahan sewa/ruko dengan pedagang, namun untuk pembeli/pengunjung tidak ada akses terhadap sarana air bersih.  Biasanya saya sebagai pengunjung meminta kepada pedagang bila membutuhkan.
		Drainase	Bagaimana pendapat anda terkait kondisi drainase yang berada di Pasar Kaget Binong?	Drainase Pasar kondisi parah dan memprihatinkan, banyak pedagang yang menutup drainase dengan beton dan semen, selain itu juga kondisi drainase berada lebih tinggi dari jalan, sehingga air yang

					mengeganang kurang efektif masuk ke drainase.
			Tempat Ibadah	Apakah terdapat fasilitas peribadatan di Pasar Kaget Binong?	Tidak ada, karena jam operasional aktif di pagi hari, mungkin pasar kaget belum membutuhkan fasilitas peribadatan.
			Toilet Umum	Apakah terdapat fasilitas toilet umum di Pasar Kaget Binong?	Tidak ada. Bila butuh akses toilet umum, pengunjung biasanya meminta izin terhadap pedagang yang berjualan di ruko.
			Pos Keamanan	Apakah terdapat pos petugas keamanan di Pasar Kaget Binong?	Tidak ada. Karena tidak ada pihak yang mengelola keamanan di pasar ini.
			Sarana Pemadam Kebakaran	Apakah sudah terdapat fasilitas pemadam kebakaran di Pasar Kaget Binong?	Tidak ada sarana pemadam kebakaran baik itu apar ataupun hydrant
			Penteraan	Apakah terdapat petugas yang rutin memeriksa dan mengukur setiap timbangan dari para pedagang di Pasar Kaget Binong?	Sejauh ini saya belum pernah melihat pemeriksaan alat ukur.
			Area Bongkar Muat Barang	Bagaimana pendapat anda terkait ketersediaan ruang sebagai area bongkar muat barang di Pasar Kaget Binong?	Tidak ada ruang khusus terhadap bongkar muat, sehingga menggunakan badan jalan untuk memarkirkan kendaraan ketika bongkar muat barang.
2.	Preferensi	Preferensi Pengelolaan	Kondisi Bangunan	Menurut anda, apa yang dapat diperbaiki dari kondisi bangunan yang ada di Pasar Kaget Binong?	Lebih baik di relokasi pedagang yang memakan area bahu jalan, agar area pasar kaget tidak terlalu sesak.
			Kondisi Sarana dan Prasarana	Menurut anda, apa yang dapat diperbaiki dari kondisi sarana dan prasarana yang	Sebaiknya area parkir khusus agar tidak ada lagi parkir motor di pinggir jalan, selain itu perlu ada tempat penampungan

				ada di Pasar Kaget Binong?	sampah dan pemeliharaan terhadap drainase agar tidak mengendap dan meluap.
--	--	--	--	----------------------------	--

#### A. Profil Pengguna/Pengunjung (Narasumber 2)

- Nama : Ibu Lilin Setyani(Ibu Lin)
- Jarak Tempat Tinggal (Ke Pasra) : 400 Meter
- Profesi/Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga
- Pendapatan Keluarga : Rp. 5.000.000 – 6.000.000

#### B. Daftar Pertanyaan

No	Sasaran	Aspek	Sub-Aspek	Pertanyaan	Jawaban
1.	Pengelolaan dan Perkembangan Pasar	Aktivitas Jual Beli	Frekuensi Berbelanja	Dalam 1 minggu, seberapa sering anda mengunjungi Pasar Kaget Binong untuk berbelanja?	Setiap hari belanja, karena saya belanja hanya untuk dikonsumsi dalam sehari.
			Alasan Berbelanja	Mengapa anda cenderung memilih berbelanja di Pasar Kaget Binong?	Selain jaraknya pasti ya dekat sekali, tapi juga karena sudah ada langganan di beberapa toko, jadi bisa dapat harga lebih murah.
			Tujuan Berbelanja	Apa tujuan anda berbelanja di pasar?	Selain untuk kebutuhan, saya lebih banyak belanja untuk membeli bahan baku saya berjualan
			Transportasi	Moda transportasi apa yang anda gunakan untuk menuju Pasar Kaget Binong?	Saya berjalan kaki saja, karena dekat sekali dari rumah.
			Harga Jual	Bagaimana keadaan harga jual yang terdapat di Pasar Kaget Binong bila dibandingkan dengan tempat yang lain.	Lumayan murah. Apalagi kalau saya belanja di toko langganan, sering dapat diskon. Tapi memang masih belum semurah kalau kita belanja ke pasar induk.
		Sarana dan Prasarana	Kantor Pengelola	Apakah terdapat kantor/pos	Saya tidak pernah melihat kantor pengelola, mungkin

			pengelola yang terdapat di Pasar Kaget Binong?	karena tidak ada pengelolanya.
		Area Parkir	Apakah area parkir Pasar Kaget Binong sudah mencukupi baik kapasitas maupun sistem keamanannya?	Area parkir minim sekali ya, dan lokasinya di ujung pasar, jadinya kalau mau jalan kaki ke toko tujuan lumayan jauh.
		Persampahan	Apakah fasilitas penampungan sampah sudah memadai di Pasar Kaget Binong?  Bagaimana anda mengelola sampah yang anda hasilkan?	Tidak ada, paling beberapa kali saya liat ada orang yang mengangkut sampahnya.  Kalau sampah saya sendiri sih biasanya saya bawa pulang, daripada bingung harus buang kemana.
		Air Bersih	Apakah fasilitas terhadap air bersih sudah memadai di Pasar Kaget Binong?  Darimana anda mendapatkan air bersih untuk menunjang aktivitas anda di Pasar Kaget Binong?	Air bersih sepertinya tidak ada, tidak pernah lihat ada keran untuk air bersih buat dipakai pengunjung atau pedagang  Kalau butuh, saya terkadang minta air ke pedagang langganan saya sih, tapi hanya ke pedagang yang jualannya di ruko aja.
		Drainase	Bagaimana pendapat anda terkait kondisi drainase yang berada di Pasar Kaget Binong?	Di saluran air yang dekat sekolah itu banyak sekali sampah menumpuk dan terkadang menimbulkan bau ketika kita melintas.
		Tempat Ibadah	Apakah terdapat fasilitas peribadatan di Pasar Kaget Binong?	Mushola khusus di pasar sini tidak ada, adanya hanya mushola milik warga perumahan disini.
		Toilet Umum	Apakah terdapat fasilitas toilet umum di Pasar Kaget Binong?	Toilet di pasar ini belum ada, kalau saya membutuhkan toilet biasanya saya meminta izin pedagang yang di ruko

					untuk menggunakan toiletnya.
			Pos Keamanan	Apakah terdapat pos petugas keamanan di Pasar Kaget Binong?	Tidak ada, petugas keamanan hanya minta iuran saja, namun tidak pernah ada yang terlihat berjaga disini. Padahal pedagang setiap hari diminta uang “kemanan” oleh beberapa oknum/kelompok.setiap hari bisa 2 – 3x diminta uang keamanan diluar biaya sewa yang dibayar pedagang untuk menyewa lapak dagangannya.
			Sarana Pemadam Kebakaran	Apakah sudah terdapat fasilitas pemadam kebakaran di Pasar Kaget Binong?	Yang seperti tabung merah itu yaa,, tidak pernah melihat. Pernah sempat nanya ke pedagang, disini memang tidak punya fasilitas seperti itu. Kalau yang seperti di Gedung perkantoran yaitu hydrant atau sprinkler juga tidak ada
			Penteraan	Apakah terdapat petugas yang rutin memeriksa dan mengukur setiap timbangan dari para pedagang di Pasar Kaget Binong?	Tidak pernah ada, hanya kejujuran dari pedagang aja sih tentang alat timbang miliknya. Kalau petugas dari pihak pasar ataupun luar yang rutin meriksa timbangan tidak ada.
			Area Bongkar Muat Barang	Bagaimana pendapat anda terkait ketersediaan ruang sebagai area bongkar muat barang di Pasar Kaget Binong?	Bongkar muat bikin macet, mobil nya besar tapi parkirnya di jalan, harusnya jangan saat jam operasional pasar.
2.	Preferensi	Preferensi Pengelolaan	Kondisi Bangunan	Menurut anda, apa yang dapat diperbaiki dari kondisi bangunan yang ada di Pasar Kaget Binong?	Sebaiknya dibangun stand untuk pedagang yang sebelumnya emperan berjualan di sebagian besar bahu jalan, kemudian beri batas pada para pedagang agar tidak terlalu bsnyak memakan jalan, agar pengunjung memiliki ruang

					untuk berpindah dan tidak berjalan di badan jalan.
			Kondisi Sarana dan Prasarana	Menurut anda, apa yang dapat diperbaiki dari kondisi sarana dan prasarana yang ada di Pasar Kaget Binong?	Drainase nya tolong dibersihin yaa, sudah cukup besar dan dalam, namun kalau banyak sampah begitu akan tetap menyumbat. Selain itu perlu bak penampungan sampah, agar pedagang tidak buang sampah sembarangan

### C. Pengguna Jalan

#### A. Profil Pengguna Jalan 1

- Nama : Bpk. Rifqi Satya Anggoro S.H
- Profesi : Driver Ojek Online (4 Tahun)

#### B. Daftar Pertanyaan

No	Sasaran	Aspek	Sub-Aspek	Pertanyaan	Jawaban
1.	Pengelolaan dan Perkembangan Pasar	Aktivitas	Frekuensi Lalu Lintas	Berapa kali anda melintasi Pasar Kaget Binong dalam 1 hari?	5x dalam sehari 3x Ketika jam operasional aktif
			Jenis Kendaraan	Jenis Kendaraan apa yang paling sering anda gunakan ketika melintasi Pasar Kaget Binong?	Sepeda Motor Pribadi
			Alasan Melintas	Mengapa anda memilih jalan Pasar Kaget Binong dibandingkan jalan lain?	Karena jalan akses utama, aplikasi ojek online mengarahkan saya melewati jalan ini.
			Aktivitas di Pasar	Sejauh ini, seberapa sering bapak melintas	Cukup jarang, saya cenderung hanya melintasi jalan pasar kaget binong

				jalan pasar kaget binong dengan tujuan membeli?	sebagai pengguna jalan, karena kewajiban kepada pengguna aplikasi yang melakukan pemesanan.
	Kondisi Pasar	Traffic Pengunjung		Bagaimana kondisi pengunjung pasar kaget binong saat jam operasional berlangsung?	Sangat ramai pengunjung, biasanya ramainya pasar dari pukul 05.30 – 10.30 WIB,
		Lalu Lintas		Bagaimana kondisi lalu lintas di Pasar Kaget Binong saat jam operasional berlangsung?	Pastinya Macet, karena banyak pengunjung dan parkir sembarangan, angkutan yang menaik dan menurunkan penumpang (akses rute angkutan kota), terkadang terdapat kendaraan barang yang sedang melakukan bongkar muat.
		Tingkat Kejenuhan (Jam Aktif)		Apa yang anda rasakan ketika melintasi Pasar Kaget Binong ketika jam operasional berlangsung?	Saya merasa sangat membuang waktu (wasting time), sehingga cukup membutuhkan waktu ketika melintas,
		Tingkat Kejenuhan (Jam Tidak Aktif)		Apa yang anda rasakan ketika melintasi Pasar Kaget Binong ketika bukan jam operasional berlangsung?	Jalan pasar kaget cukup nyaman dilalui ketika tidak pada jam operasional aktif
		Durasi Melintas (Jam aktif)		Berapa lama durasi yang diperlukan untuk melintasi Pasar Kaget Binong ketika jam operasional berlangsung?	Dari patokan SMP Nurul Fitri sampai dengan An-Nurmaniyah sekitar 10-15 menit
		Durasi Melintas (Jam Tidak Aktif)		Berapa lama durasi yang diperlukan untuk melintasi Pasar	Sekitar 3-5 menit

				Kaget Binong ketika bukan jam operasional berlangsung?	
			Bongkar Muat Barang	Bagaimana perasaan anda ketika terdapat toko/gerai yang sedang melakukan bongkar muat barang?	Sudah pasti menambah parah kemacetan, karena 1 ruas jalan dijadikan parkir kendaraan bongkar muat tersebut dan aktivitas tersebut memakan waktu yang cukup lama.
2.	Preferensi	Preferensi Pengelolaan	Kondisi Bangunan	Menurut anda, apa yang dapat diperbaiki dari kondisi bangunan yang ada di Pasar Kaget Binong?	Menurut saya, sebaiknya dari posisi/penempatan pedagang sebaiknya dilakukan penertiban dengan memberikan jarak minimal terhadap jalan, kemudian sebaiknya kegiatan bongkar muat dilakukan diluar jam operasional pasar, kemudian penegakkan aturan tentang larangan parkir kendaraan di sepanjang jalan
			Kondisi Sarana dan Prasarana	Menurut anda, apa yang dapat diperbaiki dari kondisi sarana dan prasarana yang ada di Pasar Kaget Binong?	Menurut saya sebaiknya disediakan lahan parkir yang lebih luas agar pengunjung tidak banyak yang memarkirkan kendaraan mereka di sepanjang jalan, kemudian pada sarana drainase sebaiknya disediakan bak kontrol agar masyarakat dapat membersihkannya sewaktu-waktu tanpa mengandalkan bantuan pemerintah.

#### A. Profil Pengguna Jalan 2

- Nama : Bpk. Ibnu Kurniawan
- Profesi : Driver Ojek Online (5 Tahun)

## B. Daftar Pertanyaan

No.	Sasaran	Aspek	Sub-Aspek	Pertanyaan	Jawaban
1.	Pengelolaan dan Perkembangan Pasar	Aktivitas	Frekuensi Lalu Lintas	Berapa kali anda melintasi Pasar Kaget Binong dalam 1 hari?	2-3 x dalam sehari 2 – 3 x Ketika jam operasional aktif
			Jenis Kendaraan	Jenis Kendaraan apa yang paling sering anda gunakan ketika melintasi Pasar Kaget Binong?	Sepeda Motor Pribadi
			Alasan Melintas	Mengapa anda memilih jalan Pasar Kaget Binong dibandingkan jalan lain?	Karena jalan alternatif harus memutar cukup jauh dari kawasan permukiman sekitar pasar kaget
			Aktivitas di Pasar	Sejauh ini, seberapa sering bapak melintas jalan pasar kaget binong dengan tujuan membeli?	Terkadang namun tidak terlalu sering, saya cenderung hanya melintasi jalan pasar kaget binong sebagai driver ojol, sedangkan kalau membeli kebutuhan saya memilih membeli ke warung sayur dekat rumah
		Kondisi Pasar	Traffic Pengunjung	Bagaimana kondisi pengunjung pasar kaget binong saat jam operasional berlangsung?	Ketika melintasi saat pasar beroperasi, sudah tidak heran kalau keadaan pasar cukup padat oleh pengunjung yang didominasi oleh para ibu, kemudian ada juga yang berbelanja cukup banyak untuk kebutuhan berdagang.
			Lalu Lintas	Bagaimana kondisi lalu lintas di Pasar Kaget Binong saat jam operasional berlangsung?	Kondisi lalu lintas cukup padat, hal itu karena tidak sedikit pengunjung menggunakan kendaraan pribadi dan tak jarang parkir di sepanjang jalan, selain itu juga ramainya orang yang ingin berangkat menuju

					tempat kerja, ditambah aktivitas angkutan kota yang sudah mulai beroperasi dan aktivitas dari bongkar muat barang yang terkadang dilakukan dengan memanfaatkan badan jalan untuk parkir kendaraan pengangkut barang.
			Tingkat Kejenuhan (Jam Aktif)	Apa yang anda rasakan ketika melintasi Pasar Kaget Binong ketika jam operasional berlangsung?	Pada awalnya saya merasa cukup kesal, karena saya merasa cukup banyak waktu yang terbuang ketika melakukan pekerjaan sebagai ojol, namun setelah 5 tahun saya sudah mulai bisa berdamai dengan keadaan yang macet dan penuh sesak pada saat pasar beroperasi.
			Tingkat Kejenuhan (Jam Tidak Aktif)	Apa yang anda rasakan ketika melintasi Pasar Kaget Binong ketika diluar jam operasional berlangsung?	Ketika jam tidak aktif saya merasa cukup lebih senang karena tidak ada penampakan dari penumpukkan volume lalu lintas.
			Durasi Melintas (Jam aktif)	Berapa lama durasi yang diperlukan untuk melintasi Pasar Kaget Binong ketika jam operasional berlangsung?	Sekitar 10 – 20 menit, tergantung penyebab macet, bisa karena pertemuan mobil, bisa karena kendaraan parkir di jalan, atau yang cukup lama yaitu apabila diakibatkan oleh kendaraan bongkar muat barang yang dapat memakan sampai separuh dari jalan.
			Durasi Melintas (Jam Tidak Aktif)	Berapa lama durasi yang diperlukan untuk melintasi Pasar Kaget Binong ketika bukan jam operasional berlangsung?	Sekitar 3-5 menit karena area pasar kaget ini lumayan luas ya, kurang lebih hampir 1 km

			Bongkar Muat Barang	Bagaimana perasaan anda ketika terdapat toko/gerai yang sedang melakukan bongkar muat barang?	Saya melihatnya seperti sebuah keegoisan, hal tersebut hanya karena 1 aktivitas bongkar muat, namun semuanya terkena imbas kemacetannya.
2.	Preferensi	Preferensi Pengelolaan	Kondisi Bangunan	Menurut anda, apa yang dapat diperbaiki dari kondisi bangunan yang ada di Pasar Kaget Binong?	Istri saya merasa bahwa terkadang ia kesulitan dalam mencari toko yang akan ia tuju berdasarkan jenis barang yang dijual, apakah sebaiknya dilakukan penataan yang baik mengenai jenis komoditas barang yang dijual, kemudian sebaiknya pedagang yang telah berdagang di ruko, tidak menggunakan lahan di depannya untuk menjajakan dagangannya, lahan di depannya sebaiknya digunakan oleh pedagang yang belum berjualan di ruko, untuk lebih efisiensi lahan. Terakhir, sebaiknya ada pembenahan terhadap bahu jalan yang digunakan dengan aturan jarak minimal agar ruang dari pengguna pasar dapat lebih bebas dan luasa.
			Kondisi Sarana dan Prasarana	Menurut anda, apa yang dapat diperbaiki dari kondisi sarana dan prasarana yang ada di Pasar Kaget Binong?	Melihat keadaannya yang padat, sebaiknya ada alat pemadam kebakaran ya untuk mengurangi resiko yang lebih parah ketika musibah kebakaran, selain itu juga terkadang kita membutuhkan air bersih, mungkin bisa disediakan sanitasi air bersih yang dapat digunakan oleh umum.

## A. Masyarakat Sekitar

### Profil Masyarakat Sekitar 1

- Nama : Akbar Amrian Alatas (Abay)
- Profesi Pekerjaan : Pegawai Swasta
- Durasi Tinggal : Lebih dari 20 Tahun
- Jarak Tempat tinggal : 100– 150 Meter  
(Dari Pasar)

## B. Daftar Pertanyaan

No.	Sasaran	Aspek	Sub-Aspek	Pertanyaan	Jawaban
1.	Pengelolaan dan Perkembangan Pasar	Kondisi Permukiman	Kenyamanan	Apakah aktivitas yang terjadi di Pasar Kaget mengganggu kenyamanan anda?	Dampak kenyamanan terhadap kenyamanan berdampak namun lebih berfokus pada kenyamanan berlalu lintas.
			Kebersihan	Apakah aktivitas yang terjadi di Pasar Kaget berdampak pada kebersihan di kawasan tempat tinggal anda?	Aktivitas di pasar kaget tidak mengganggu terkait aspek kebersihan di wilayah tempat tinggal saya
			Drainase	Apakah aktivitas yang terjadi di Pasar Kaget berdampak pada saluran drainase di kawasan tempat tinggal anda?	Karena drainase di pasar sengaja di tutup oleh perkerasan dan lapak semi permanen, sehingga ketika pasar kaget banjir, maka akan berdampak ke wilayah rumah saya. Karena penyurutan air cukup lama sekitar 4-6 jam
		Aktivitas Masyarakat	Pendapatan	Berapa pendapatan yang anda peroleh setiap bulannya dari pekerjaan anda sekarang?	Range antara 7.000.000 – 8.000.000
			Waktu kegiatan di Pasar	Seberapa sering anda berkunjung ke pasar dalam 1 minggu?	Dalam seminggu 5 – 7 kali.
			Frekuensi melintasi jalan Pasar Kaget Binong	Seberapa sering anda melintasi Pasar Kaget Binong tanpa tujuan berbelanja?	Saya lebih sering melintas tanpa tujuan berbelanja, karena saya melewati ketika ingin berangkat bekerja

		Aktivitas Pasar (POV Masyarakat)	Traffic Pengunjung	Menurut pengamatan anda, bagaimana kondisi traffic pasar kaget setiap harinya?	Cukup ramai sekali, didominasi oleh pengunjung dan pengguna jalan,
			Kondisi Lalu Lintas	Bagaimana dengan kondisi lalu lintas ketika jam operasional pasar berlangsung?	Cukup padat karena pengguna jalan dan pengunjung berkumpul di tempat tersebut, ditambah jalan ini merupakan rute dari angkutan kota yang memperparah keadaan
			Dampak Pasar (Traffic Pengunjung)	Apakah aktivitas yang terjadi dipasar berdampak kepada aktivitas di Kawasan permukiman rumah anda?	Cukup berdampak, ketika pagi hari masyarakat yang didominasi oleh kaum emak-emak sudah melakukan aktivitasnya menuju pasar kaget, baik itu yang berjalan kaki atau yang menggunakan sepeda motor, sehingga aktivitas di pagi hari cukup aktif karena dipengaruhi oleh adanya pasar yang beroperasi di pagi hari. Selain itu dikarenakan lokasinya yang dekat dengan Pasar Kaget Binong, menyebabkan jarang sekali terdapat pedagang sayur keliling yang umumnya berjualan di permukiman masyarakat.
			Dampak Pasar (Sarana dan Prasarana)	Apakah aktivitas di pasar kaget binong berdampak pada sarana dan prasana di Kawasan permukiman rumah anda?	Drainase, karena drainase di wilayah rumah saya masih terhubung dengan drainase di pasar kaget binong
2.	Preferensi	Preferensi Pengelolaan	Kondisi Bangunan	Menurut anda, apa yang dapat diperbaiki dari kondisi bangunan yang ada di Pasar Kaget Binong?	Menurut saya mungkin baiknya disediakan sebuah tempat untuk dijadikan sebagai lahan bagi pedagang yang tidak berjualan pada bangunan permanen, namun

					sejujurnya saya lebih menyukai keadaan pasar yang saat ini,
			Kondisi Sarana dan Prasarana	Menurut anda, apa yang dapat diperbaiki dari kondisi sarana dan prasarana yang ada di Pasar Kaget Binong?	Lebih dipelihara terhadap drainase, saluran drainase jangan ditutup dengan perkerasan permanen. Untuk lahan parkir sejauh ini saya tidak merasakan terdapat masalah, untuk toilet umum saya rasa masih belum dibutuhkan, untuk bak sampah saya rasa tidak mungkin di sediakan di pasar ini, namun sebaiknya pengangkutan sampah sebaiknya dilakukan dengan lebih rutin, sediakan fasilitas kebakaran kepada pedagang, setidaknya apar. Dan mungkin pasar ini membutuhkan petugas yang rutin memeriksa keadaan timbangan dari pedagang untuk menjaga kepuasan pengunjung, dan terakhir, kegiatan bongkar muat barang sebaiknya dilakukan subuh atau malam hari diluar jam operasional.

#### A. Profil Masyarakat Sekitar 2

- Nama : Asri Isfa Aini
- Profesi Pekerjaan : Pegawai Swasta
- Durasi Tinggal : Lebih dari 10 Tahun
- Jarak Tempat tinggal : 50 – 100 Meter (Dari Pasar)

#### B. Daftar Pertanyaan

No.	Sasaran	Aspek	Sub-Aspek	Pertanyaan	Jawaban
1.	Pengelolaan dan Perkembangan Pasar	Kondisi Permukiman	Kenyamanan	Apakah aktivitas yang terjadi di Pasar Kaget mengganggu	Gangguan ada, karena ketika jam operasional berlangsung, membuat kendaraan banyak melintas di depan rumah saya.

			kenyamanan anda?	
		Kebersihan	Apakah aktivitas yang terjadi di Pasar Kaget berdampak pada kebersihan di kawasan tempat tinggal anda?	Kalau kebersihan tidak berdampak sih, karena masyarakat yang beraktivitas di pasar tidak ada yang membuang sampah di kawasan tempat tinggal saya.
		Drainase	Apakah aktivitas yang terjadi di Pasar Kaget berdampak pada saluran drainase di kawasan tempat tinggal anda?	Kalau drainase jelas sekali, Penumpukkan sampah di saluran air membuatnya tersumbat, saat turun hujan mudah sekali banjir walaupun hujan dengan intensitas sedang. Selain itu juga tak jarang menimbulkan bau yang kurang sedap.
	Aktivitas Masyarakat	Pendapatan	Berapa pendapatan yang anda peroleh setiap bulannya dari pekerjaan anda sekarang?	Antara 5-6 juta perbulan, kalau keluarga total bisa mencapai 10 juta
		Waktu kegiatan di Pasar	Seberapa sering anda berkunjung ke pasar dalam 1 minggu?	Seminggu antara 1-2x kali karena sekali belanja biasanya untuk 1 minggu konsumsi.
		Frekuensi melintasi jalan Pasar Kaget Binong	Seberapa sering anda melintasi Pasar Kaget Binong tanpa tujuan berbelanja?	Kalau ini setiap hari, biasanya kerja antara pagi, atau siang saat berangkat kerja, atau malam saat pulang kerja. Atau saat mau pergi ke suatu tempat.
	Aktivitas Pasar (POV Masyarakat)	Traffic Pengunjung	Menurut pengamatan anda, bagaimana kondisi traffic pasar kaget setiap harinya?	Pengunjungnya ramai terus, tapi jam 6an sudah mulai ramai, namun paling ramai biasanya antara jam 7-9 pagi. Setelah itu kepadatan turun lagi.
		Kondisi Lalu Lintas	Bagaimana dengan kondisi lalu lintas ketika	Ramainya sampai minta ampun, ketika saya harus berangkat kerja pagi hari,

				jam operasional pasar berlangsung?	saya terjebak kemacetan dan kepadatan pasar cukup lama, biasanya sampai 10-15 menit, yang membuatnya ramai ada angkot, ada yang belanja ramai, ada yang parkir motor sembarangan, ada mobil box distributor. Segala macam aktivitas ada di pasar.
			Dampak Pasar (Traffic Pengunjung)	Apakah aktivitas yang terjadi dipasar berdampak kepada aktivitas di Kawasan permukiman rumah anda?	Pastinya ada, pertama tentunya ibu-ibu yang mau kepasar, terus ibu-ibu yang mau mengantar anaknya ke sekolah juga turut merasakan dampak kemacetan, selain itu juga pola berbelanja ibu-ibu yang lebih menyukai pasar dan jarang sekali saya melihat ibu-ibu tersebut berbelanja ke minimarket.
			Dampak Pasar (Sarana dan Prasarana)	Apakah aktivitas di pasar kaget binong berdampak pada sarana dan prasana di Kawasan permukiman rumah anda?	Drainase/saluran air nya jadi banyak sampah, saya pernah melihat orang dari pasar membuat sampah di saluran air itu.
2.	Preferensi	Preferensi Pengelolaan	Kondisi Bangunan	Menurut anda, apa yang dapat diperbaiki dari kondisi bangunan yang ada di Pasar Kaget Binong?	Menurut saya mungkin harus ada perluasan area pasar, agar pedagang yang sebelumnya banyak memakan bahu jalan dapat lebih menyebar dan tidak menumpuk di beberapa titik saja.
			Kondisi Sarana dan Prasarana	Menurut anda, apa yang dapat diperbaiki dari kondisi sarana dan prasarana yang ada di Pasar Kaget Binong?	Drainasinya harus rutin dipelihara, biar efeknya tidak kemana-mana. Selain itu juga lahan parkir mesti disediakan agar tidak memakai area permukiman untuk dijadikan area parkir.