



## FAKTOR – FAKTOR PENGARUH PREFERENSI PENGGUNA PASAR PETERONGAN SEMARANG PASCA REVITALISASI

Mira Fitriana<sup>1</sup>, Suzanna Ratih Sari<sup>2</sup>, Siti Rukayah<sup>2</sup>

Universitas Diponegoro

E-mail: mira.fitrianaa@gmail.com

### Informasi Naskah:

Diterima:

6 November 2019

Direvisi:

2 Februari 2020

Disetujui terbit:

1 Maret 2020

Diterbitkan:

Cetak:

29 Maret 2020

Online

20 Maret 2020

**Abstract:** *Declining visitor interest in traditional markets is one of the problems currently faced by traditional markets. The form of government effort to maintain the existence of traditional markets is by conducting a revitalization program. Semarang Peterongan Market is one of the Semarang City public facilities located on Jl. MT. Haryono No.936, Peterongan, Kec. South Semarang. Before burned, the conditions were very poor namely slums, dirty, irregular arrangement of shanties and unavailability of parking lots. This study aimed to identify the factors that caused traders not to occupy the 2nd and 3rd floors of the Peterongan Market, identifying buyer preferences to the efforts of the revitalization program that have been carried out at the Peterongan Market and to evaluate the physical, non-physical components and infrastructure that exist in the Peterongan Market. The study used a descriptive qualitative approach. Data collection is done by means of observation and interviews with market agencies, visitors and traders. The results showed that there were factors that caused traders not to occupy the 2nd and 3rd floors, buyers were reluctant to go up to the 2nd and 3rd floors, there was worst accessibility for traders or buyers, there were obstacles in the circulation of merchandise, design and size of kiosks and booths. accommodate the needs of traders. Buyers and traders' preferences are access and circulation that can accommodate their needs in the market, design kiosks and booths that are suitable for their trade. Based on the analysis results of the Semarang Peterongan Market building evaluation analyzed with regulations that apply to the physical component, it is generally appropriate.*

**Keyword:** zoning, circulation, user preferences, revitalization

**Abstrak:** Menurunnya minat pengunjung terhadap pasar tradisional menjadi salah satu masalah yang sedang dihadapi pasar tradisional sekarang ini. Bentuk usaha pemerintah untuk menjaga eksistensi pasar tradisional yaitu dengan melakukan program revitalisasi. Pasar Peterongan Semarang merupakan salah satu fasilitas publik Kota Semarang yang berlokasi di Jl. MT. Haryono No.936, Peterongan, Kec. Semarang Selatan. Sebelum mengalami kebakaran, kondisi pasar sangat memprihatinkan yaitu kumuh, kotor, penataan lapak yang tidak teratur serta tidak tersedianya lahan parkir. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi faktor-faktor pengaruh preferensi pengguna tentang apa saja penyebab pedagang tidak menempati lantai 2 dan lantai 3 Pasar Peterongan Semarang, mengidentifikasi preferensi pembeli terhadap upaya program revitalisasi yang sudah dilakukan di Pasar Peterongan serta mengevaluasi komponen fisik, non fisik serta prasarana yang ada pada Pasar Peterongan. Penelitian menggunakan metode pendekatan kualitatif deskriptif. Pengumpulan data dilakukan dengan cara observasi dan wawancara dengan dinas pasar, pengunjung serta pedagang. Hasil penelitian menunjukkan adanya faktor-faktor penyebab pedagang tidak menempati lantai 2 dan lantai 3 adalah pembeli enggan naik ke lantai 2 dan 3, tidak adanya aksesibilitas yang baik untuk pedagang maupun pembeli, terdapat kendala dalam sirkulasi barang dagangan, desain serta ukuran kios dan los tidak mengakomodasi kebutuhan pedagang. Preferensi pembeli dan pedagang cenderung dengan adanya akses serta sirkulasi yang dapat mengakomodasi kebutuhan mereka didalam pasar, desain kios serta los yang sesuai dengan jenis dagangan mereka. Berdasarkan hasil analisis evaluasi bangunan Pasar Peterongan Semarang dianalisis dengan peraturan yang berlaku pada komponen fisik, umumnya sesuai.

**Kata Kunci:** zoning, sirkulasi, preferensi pengguna, revitalisasi

### PENDAHULUAN

Pasar tradisional merupakan urat nadi dari suatu perekonomian masyarakat. Tempat dimana

terjadinya transaksi ekonomi yang ditandai dengan adanya transaksi jual-beli secara langsung dan biasanya dengan sistem tawar-menawar. Pasar tradisional dibangun dan dikelola oleh

pemerintah, Pemerintah Daerah maupun swasta, Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Daerah maupun kerjasama dengan pihak swasta.

Bangunan pasar tradisional terdiri dari toko, kios, los, dan tenda yang dimiliki atau dikelola oleh pedagang kecil, menengah atau swadaya masyarakat atau koperasi dengan usaha skala kecil, modal kecil dan dengan proses jual beli barang dagangan melalui tawar-menawar (Perda Kota Semarang No 9 Tahun 2013 tentang Pengaturan Pasar Tradisional). Kebanyakan para pedagang menjual kebutuhan sehari-hari seperti bahan-bahan makanan berupa ikan, buah, sayur-sayuran, telur, daging, kain, pakaian, barang elektronik dan lain-lain. Selama ini citra pasar tradisional yang ada di masyarakat masih identic dengan sebuah lokasi perdagangan yang kumuh, tidak teratur, tidak aman, penuh ketidakpastian harga, dan daerah sumber kemacetan lalu lintas. Padahal lokasi pasar tradisional pada umumnya berada di lokasi yang strategis

Pasar Peterongan Semarang merupakan salah satu fasilitas publik Kota Semarang yang berlokasi di Jl. MT. Haryono No.936, Peterongan, Kec. Semarang Selatan. Sebagai salah satu pasar yang hasilnya menunjang APBD Kota Semarang dalam bidang perdagangan, maka dari itu perlu adanya keseimbangan dengan upaya memaksimalkan fungsi pasar yang sebelumnya telah dibangun oleh Dinas Pasar Kota Semarang, namun kurang maksimalnya fungsi yang terdapat didalam ruang pasar mengakibatkan adanya permasalahan yang menyangkut aksesibilitas serta sirkulasi didalam pasar.

Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi faktor-faktor apa saja penyebab pedagang tidak menempati lantai 2 dan lantai 3 Pasar Peterongan Semarang, mengidentifikasi preferensi pembeli terhadap upaya program revitalisasi yang sudah dilakukan di Pasar Peterongan serta mengevaluasi komponen fisik, non fisik serta prasarana yang ada pada Pasar Peterongan

## TINJUAN PUSTAKA

### Defnisi Pasar Tradisional

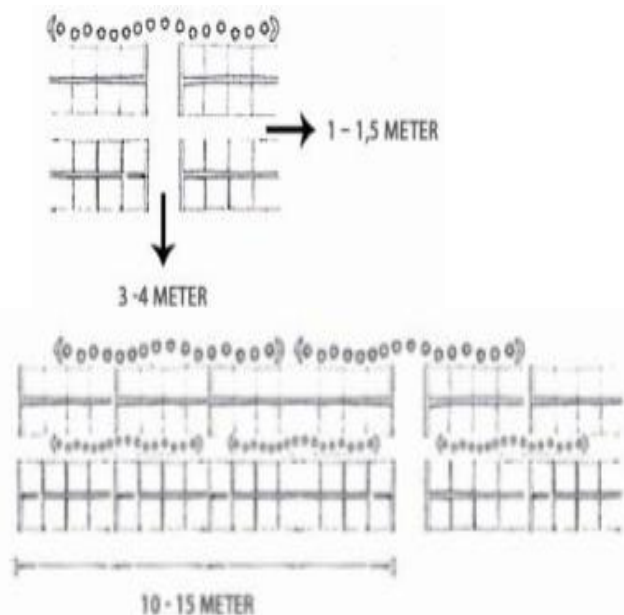
Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (1996), definisi dari pasar adalah tempat orang berjual beli atau bisa disebut dengan peken. Sedangkan definisi tradisional adalah menurut tradisi (adat). Dengan demikian maka pasar tradisional dapat diartikan menjadi tempat orang berjual beli yang memiliki adat tertentu. Pasar tradisional memiliki ciri-ciri atau adat yang khas yaitu cara jual belinya yang masih tradisional dengan bertatap muka secara langsung antara pembeli dan penjual. Selain itu, pasar tradisional juga memiliki adat untuk tawar-menawar antara penjual dan pembeli. Kedua adat di atas merupakan daya tarik terbesar bagi pasar tradisional dan membedakan pasar tradisional dengan pusat perbelanjaan modern. Pasar tradisional dan pusat perbelanjaan modern seyogyanya terorganisasi dalam skala keruangan kota yang telah ada sejak lama untuk meningkatkan kualitas pelayanan

perkotaan di masa kini. Bila ini dilakukan, maka dapat diharapkan akan terbentuk lingkage yang saling terhubung. (Rukayah, 2017)

Menurut Peraturan Presiden Nomor 112 Tahun 2007 tentang penataan dan pembinaan pasar tradisional, pusat perbelanjaan dan toko modern pengertian 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, swadaya masyarakat/koperasi dengan usaha skala kecil, modal kecil dan dengan proses jual beli barang dagangan melalui tawar-menawar.

### Tinjauan Umum Sirkulasi & Zonasi Pasar

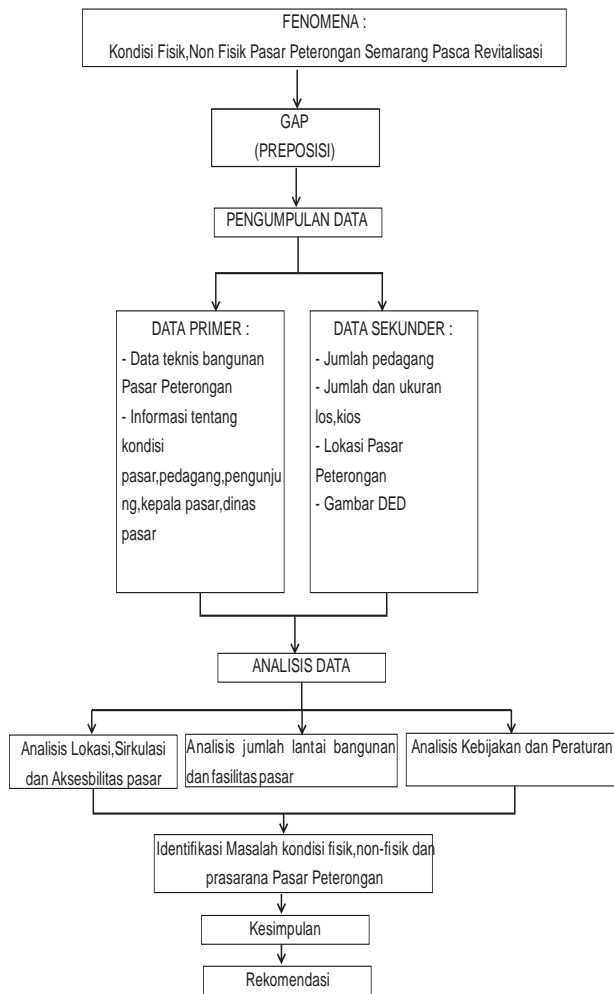
Sirkulasi yang merupakan akses untuk mengarahkan kegiatan di dalam pasar harus direncanakan dengan benar supaya memberikan tatanan yang efektif bagi kegiatan di dalam pasar. Besaran sirkulasi utama pada pasar sesuai dengan literatur yaitu 3 – 4 meter dan sirkulasi sekunder memiliki besaran 1,5 – 2 meter. Panjang los untuk pasar mempunyai panjang 10 – 15 meter serta kios 20 – 30 meter (Dewar & Watson, 1990).



**Gambar 1.** Dimensi Lebar Sirkulasi Utama dan Sekunder Pasar yang Efektif (Sumber: Dewar & Watson, 1990)

## METODOLOGI PENELITIAN

Metode pendekatan kualitatif deskriptif digunakan dalam penelitian ini. Penelitian kualitatif deskriptif adalah berupa penelitian dengan metode atau pendekatan studi kasus (*casestudy*). Pengumpulan data dilakukan dengan cara observasi dan wawancara dengan dinas pasar, pengunjung serta pedagang. Data sekunder yang diperoleh adalah melalui dokumen atau teori terkait seperti buku, peta, jurnal, dll. Untuk kemudian data dan informasi yang diperoleh dapat dianalisis.



Grafik 1. Skema Alur Pikir

## HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN Kondisi dan Dampak Revitalisasi Pasar Peterongan Semarang

Kondisi bangunan Pasar Peterongan sebelum revitalisasi mengalami kerusakan, becek, kumuh dan tidak tertata. Pemerintah Kota Semarang melalui Dinas Pasar Kota Semarang berencana membangun Pasar Peterongan dengan desain baru untuk memenuhi ruang bagi pedagang di sekitar pasar. Setelah dilakukan revitalisasi kondisi bangunan menjadi bagus, bersih serta nyaman untuk dihuni para pedagang juga timbul masalah dimana pedagang tidak merasa puas dengan adanya revitalisasi ini. Mereka mengeluhkan semenjak program revitalisasi selesai, omset dagang mereka menjadi berkurang, pasar menjadi sepi pengunjung akibat zonasi pasar yang tidak jelas dan merata. masih ada banyak lagi masalah yang timbul setelah revitalisasi Pasar Peterongan dilakukan. Baik dari segi fisik bangunan pasar yang sering bocor, pedagang yang meminta untuk dipindahkan ke lantai dasar karena di lantai atas kios mereka sepi pengunjung hingga keluhan pedagang akan lapak yang dirasa sangat sempit serta keamanan yang kurang karena tidak didesain dengan pemberian rolling door pada setiap lapak. Berikut adalah kesimpulan hasil wawancara dengan pedagang Pasar Peterongan dapat dilihat pada Tabel 1 berikut

Tabel 1. Kesimpulan Wawancara Pedagang

NO	PEDAGANG	Usia	LAMA BERJUALAN	Domisi	JENIS DAGANGAN	ASAL LOKASI LANTAI LAPAK	KESIMPULAN
1	Pedagang Pasar Peterongan 1	63	± 40 tahun	Semarang	Pedagang Pakaiain	Lantai 2	lebih nyaman pasar yang sekarang pendapatan lebih banyak dulu ukuran lapak sama, pelanggan berkurang akibat ditempatkan di lantai 2 akses loading barang tidak ada masalah, akses untuk lansia sulit
2	Pedagang Pasar Peterongan 2	59	± 40 tahun	Semarang	Pedagang Pakaiain	Lantai 2	lebih suka pasar yang lama, pasar sekarang sepi, pembeli masih naik ke lantai atas, pendapatan menurun
3	Pedagang Pasar Peterongan 3	52	± 37 tahun	Semarang	Pedagang Jam	Lantai 2	lebih suka pasar yang dulu, sekarang sepi, jarang ada yang beli apalagi ditempatkan di lantai 2, pendapatan menurun, orang pasar yang sekarang lebih aman, ukuran lapak lebih luas sekarang, zonasi kurang sepi lantai 2 tidak terlihat dari lantai 1
4	Pedagang Pasar Peterongan 4	49	± 23 tahun	Semarang	Pedagang Alat Rumah Tangga	Lantai 2	lebih dan ramai bangunan pasar yang lama
5	Pedagang Pasar Peterongan 5	57	± 30 tahun	Semarang	Pedagang Tas	Lantai 2	Kondisi pasar sebelum lantai 2 sepi pembeli, pasar lebih nyaman, pendapatan berkurang
6	Pedagang Pasar Peterongan 6	61	± 44 tahun	Semarang	Pedagang Bumbon	Lantai 1	pendapatan menurun, akses di bangunan baru karena lebih aman dan bersih
7	Pedagang Pasar Peterongan 7	55	± 28 tahun	Semarang	Pedagang Sayur	Lantai 1	pendapatan sedikit menurun, nyaman setelah direvitalisasi, loading barang susah
8	Pedagang Pasar Peterongan 8	52	± 20 tahun	Semarang	Pedagang Ikan Basah	Lantai 1	lebih suka di pasar yang lama karena masalah dipedelekan memotong ayam didalam pasar, sekarang tidak lebih, desain lapak tidak sesuai fungsi jalan, masalah drainase/saluran kurang besar
9	Pedagang Pasar Peterongan 9	54	± 20 tahun	Semarang	Pedagang Kelapa	Lantai 1	desain lapak tidak sesuai, sauran air kurang lebar, pasar yang baru lebih bersih
10	Pedagang Pasar Peterongan 10	52	± 10 tahun	Semarang	Pedagang Kemasam	Lantai 1	pasar lebih aman, lebih bagus namun zonasi tidak tepat, pengunjung lebih banyak yang dulu

Mayoritas pedagang Pasar Peterongan merupakan pedagang lama, mereka merasa pendapatan menurut drastis setelah dilakukan program revitalisasi pasar. Pedagang mengaku pendapatannya hanya cukup untuk makan dan membayar retribusi yang per hari dikenakan 5000 rupiah sebagai biaya keamanan dan kebersihan. Salah satu pedagang mengaku pendapatan yang diperoleh dulu kurang lebih per hari bias mendapat 700-800 ribu namun sekarang hanya mendapat 100ribu per hari. Kondisi pasar yang baru dinilai pedagang sudah sangat baik dari segi bangunan, bangunan lebih kokoh, bersih serta nyaman. Namun tidak sedikit dari mereka heran kenapa tidak banyak pembeli yang masuk kedalam pasar padahal kondisinya sudah sangat jauh lebih baik daripada yang dulu, mereka mengaku sekarang Pasar Peterongan menjadi sepi pembeli tidak seperti kondisi pasar yang dulu walaupun kumuh namun tetap banyak pembeli yang datang. Hal yang sangat vokal diungkapkan oleh pedagang yang awalnya ditempatkan di lantai 2 yang mayoritas pedagang konveksi dan pedagang jam dimana mereka berasal dari PKL yang ada didepan Pasar Peterongan mengaku dalam minggu pertama ditempatkan tidak ada pembeli yang membeli barang dagangan mereka. Pembeli hanya naik ke lantai 2 untuk sholat. Tidak sedikit juga dari mereka yang memutuskan untuk turun dan kembali berjualan didepan pasar. Salah satu pedagang mengaku dalam sehari hanya mendapatkan 10ribu rupiah setelah ditempatkan di lantai 2. Jika dilihat dari lokasi dan akses tangga dari lantai 1 menuju ke lantai 2 dimana tangga terletak di bagian belakang pasar menyulitkan pengunjung untuk menjangkau, pengunjung harus berjalan menuju bagian belakang pasar untuk menuju lantai 2. Selain itu desain lantai 2 jika dinilai dari aspek visibilitas kurang terlihat dari lantai 1. Sehingga banyak pengunjung tidak melihat adanya aktivitas berdagang yang ada di lantai 2. Selain itu juga tidak adanya signage yang menunjukkan nama atau

klasifikasi barang yang diperjual belikan pada lantai 2. Aksesibilitas adalah kemudahan bergerak melalui dan menggunakan lingkungan yang berkaitan dengan sirkulasi / jalan dan visual. Menurut Michael Jones (Leksono,1995 dalam Widayanti,1996) sirkulasi manusia dalam kaitan dengan kemudahan dapat diartikan sebagai dimensi minimum ruang sirkulasi adalah 90cm dan jarak capai tidak lebih dari 60m serta harus memperhatikan kelancaran sirkulasi (tidak menyulitkan pemakai,tidak berliku – liku dan tidak membahayakan). Hal ini berlaku juga terhadap komponen lingkungan bangunan untuk memenuhi akses dan komponen setting. Visual diartikan sebagai jarak pengelihatn dimana terlihat dengan jelas obyek yang diamati termasuk akses dan komponen setting. Visual diartikan sebagai jarak pengelihatn dimana terlihat dengan jelas obyek yang diamati termasuk akses dan komponen setting. Menurut Hesselgren,1975 (dalam Susi Wijayanti,2000),jarak pengelihatn berkaitan dengan 'jarak' yang dirasakan oleh manusia. Jarak yang dirasakan bukan hanya jarak secara dimensional atau geometris saja,tetapi menyangkut persepsi visual dimana seseorang merasa ada tidaknya halangan untuk mencapai obyek yang dituju.



Gambar 2. Letak dan kondisi tangga menuju lantai 2

Tidak terdapat signage yang menunjukkan keterangan jenis dagangan pada lantai 2



Gambar 3. Desain looster yang menghalangi visibilitas menuju lantai 2

desain yang menghalangi visibilitas pengunjung dari lantai 1 menuju lantai 2. Sehingga aktifitas pada lantai 2 tidak terlihat dari lantai 1

## Faktor Revitalisasi Pasar Peterongan Semarang

### a. Penataan Kios dan Los

Berdasarkan pemahaman dari pustaka, teori, maupun komparasi studi yang dirujuk, ada dua komponen perancangan ruang yang bisa mempengaruhi kecenderungan perilaku/intervensi di dalamnya. Komponen ruang pertama adalah zonasi yaitu pada alokasi komoditas dominan pasar yang eksklusif agar tidak mengganggu komoditas lain (Ekoady & Hidayatsyah, 2012). Kedua, aksesibilitas ruang disebutkan menjadi penentu jenis intervensi apa yang akan ruang alami. Pada aspek

perilaku, dimengerti bahwa ada kemungkinan seorang individu untuk ingin menarik diri dari lingkungannya saat toleransi melebihi batas tertentu (Halim, 2005 dan Laurens, 2004). Intervensi terjadi dalam sebuah sistem sebab-akibat, berdasarkan Kurniadi et al. (2012) yang menunjukkan bahwa selama ada pelaku pertama, intervensi teritori publik akan terus dialami oleh ruang tersebut. Penataan zonasi Pasar Peterongan dinilai kurang tepat. Dimana dapat dilihat letak pedagang kelapa berhadapan dengan kios emas. Serta penjual jam tangan dan kacamata yang diletakkan dibelakang dekat dengan kamar mandi,hal itu dinilai tidak tepat mengingat jenis dagangan tersebut seharusnya dikelompokkan dengan dagangan yang sifatnya sama seperti kemasan. Namun disini kemasan diletakkan didepan kios kelapa dimana kelapa sifatnya barang basah.



Gambar 4. Lokasi Pedagang Kelapa yang berhadapan dengan Kios Emas

Berikut adalah daftar los dan kios pada Pasar Peterongan:

Tabel 2. Daftar Los dan Kios Pedagang Sektor A

JENIS DAGANGAN	KIOS	LOS	LOS KECIL	PKL LOS
Aksesoris	3	17	2	
Gerabah & Bunga	1	10	2	
Kaset&Kardus		2	4	2
Kosmetik&Plastik		8		
Jasa	3	8	1	
Tas&Sepatu	6	10	4	
Pakaian	1	84	1	
JUMLAH	14	139	14	2

Tabel 3. Daftar Los dan Kios Pedagang Sektor B

JENIS DAGANGAN	KIOS	LOS	LOS KECIL	PKL LOS
Sembako		59	4	
Hasil Bumi		9	16	
Sayur&Buah		12	7	3
Tempe & Tahu		9	5	
Telur		2	2	
Bumbu dapur		4	20	
Kelontong		22		
JUMLAH		117	54	3

Tabel 4. Daftar Los dan Kios Pedagang Sektor C



JENIS DAGANGAN	KIOS	LOS	LOS KECIL	PKL LOS
Makanan Kecil		43	24	12
Warung		20	17	
JUMLAH		63	41	12

**Tabel 5.** Daftar Los dan Kios Pedagang Sektor D

JENIS DAGANGAN	KIOS	LOS	LOS KECIL	PKL LOS
Ayam Potong		7	15	12
Daging		3	3	
Ikan Asin		5	3	
Ikan			7	
JUMLAH		15	28	12
TOTAL	14	334	137	17
JUMPAL PETAK			502	

Pada Los ayam potong dan daging yang berjumlah 10 hanya ditempati oleh 2 pedagang saja. Pedagang memilih berjualan di depan Pasar Impres, yaitu yang terletak disepanjang JL. Peterongan Raya.



**Gambar 5.** Lokasi JL. Peterongan Raya yang digunakan sebagai tempat berjualan pedagang dari Pasar Peterongan

JL. Peterongan Raya sesuai dengan fungsinya, pada dasarnya diperuntukkan sebagai daerah permukiman warga, jelas dengan adanya kegiatan disana menyebabkan aktifitas warga terganggu serta dijumpai beberapa tempat pemotongan ayam disepanjang jalan tersebut dimana kegiatan tersebut selain menimbulkan dampak kurang baik pada lingkungan mengingat limbah yang dihasilkan ada beberapa yang dibuang disepanjang aliran sungai juga menambah beban jalan, sering terjadi kemacetan pada jam-jam tertentu.

Menurut hasil wawancara, pedagang mengaku lebih suka berjualan diluar karena diluar tidak ada peraturan batasan mengenai jumlah ayam potong yang boleh dipotong didalam lapak, sedangkan didalam Pasar Peterongan diberlakukan aturan pedagang hanya boleh memotong 3-5 ekor ayam saja, dan diberi kompensasi jumlah hanya saat hari – hari mendekati lebaran. Selain hal itu, luasan los juga desain los dinilai kurang mengakomodir kegiatan pedagang. Pedagang tidak terlalu menghendaki adanya wastafel diatas meja, saluran drainase juga

dirasa kurang mencukupi. Pedagang sempat mengajukan kritik namun hal tersebut tidak dapat dirubah karena mengingat Pasar Peterongan merupakan bangunan cagar budaya dimana proses perubahan desain memerlukan izin serta proses yang lama maka para pedagang memutuskan untuk berjualan diluar. Pedagang juga mengaku pendapatan yang didapatkan jauh lebih banyak jika mereka berjualan di luar.



**Gambar 6.** Desain Los Ikan dan Daging Sirkulasi yang merupakan akses untuk mengarahkan kegiatan didalam pasar harus direncanakan dengan benar supaya memberikan tatanan yang efektif bagi kegiatan didalam pasar. Besaran sirkulasi utama pada pasar sesuai dengan literatur yaitu 3 –4 meter dan sirkulasi sekunder memiliki besaran 1,5 –2 meter. Panjang los untuk pasar mempunyai panjang 10 –15 meter serta kios 20 –30 meter (Dewar & Watson, 1990). Pengelompokan komoditas sejenis pada pasar akan memberikan dampak kesinambungan area komoditas yang terkait. Satu kesatuannya jenis komoditas dagang membuat pengunjung tidak perlu mencari kebutuhan yang sama pada area tertentu yang lainnya. Dengan pembagian zona ini dimaksudkan agar kategori berdasarkan jenis dagang dapat memudahkan penataan komoditas dan meminimalisir pergerakan para pedagang ilegal serta menghilangkan dampak pergeseran zonasi yang telah terbentuk.



**Gambar 7.** Dead area dan penumpukan barang pada Ruang pasar lantai 1 dan 2

Orientasi kios dan lokasi masuk untuk pendistribusian penataan ruang dan sirkulasi seharusnya dilakukan secara merata di semua los

dan kios sehingga tidak ada yang terpinggirkan atau disebut dead area. Bentuk kedua dari death area terjadi ketika toko atau kios yang terletak di tepi dari pusat pasar. Bentuk tata letak hampir tidak tertata. Focus perdagangan adalah pasar dan kegiatan pasar yang pasti didominasi oleh lingkungan perdagangan. Toko – toko kecil secara operasional dan lebih individual dibandingkan pasar kolektif. Letak los pada sirkulasi utama seharusnya berada tidak jauh dari deretan kios yang mengelilingi los supaya tidak terjadi dominasi oleh pengujung yang dapat menyebabkan death area. Sirkulasi yang merata menjadikan pencapaian kedalaman komoditas dagang menjadi efektif dengan penataan jenis komoditas yang sama, pedagang illegal maupun penumpukan barang dapat diminimalisir.

### Kinerja Ruas Jalan dan Aksesibilitas

Pasar Peterongan berlokasi sekitar 9 meter dari jalan utama yaitu JL.MT Haryono. Untuk menganalisa mengenai pengaruh adanya pasar tradisional terhadap kinerja ruas jalan dengan kawasan sekitar, didapatkan data berdasarkan hasil pengamatan sebagai berikut



Gambar 8. Lokasi Pasar Peterongan

Tabel 6. Tabel Faktor Sirkulasi Pasar Peterongan

No	Faktor	Pasar Peterongan
1	Luasan Pasar	3700m <sup>2</sup>
2	Lebar Jalur Akses	9m
3	Tipe Parkir	on street parking
4	Akses Masuk Dan Keluar	Tidak Terpisah
5	Area Bongkar Muat	Tidak Tersedia
6	Hambatan Samping	PKL dan on street parking

Akses keluar masuk pada Pasar Peterongan tidak terpisah, ditambah lagi dengan system parkir menggunakan bahu jalan yang berada di JL.MT Haryono sudah pasti menimbulkan kemacetan pada jam – jam aktifitas tertentu. Kemacetan tidak hanya didominasi oleh kendaraan pribadi saja, namun keberadaan angkot yang sering berhenti disepanjang pasar juga menyebabkan kemacetan

yang semakin parah. Pada JL.Peterongan Tengah juga terjadi kemacetan akibat aktifitas pasar tumpah yang terjadi disepanjang jalan, mengingat fungsi dari tempat tersebut adalah permukiman warga. Pada analisa aksesibilitas pasar, ditentukan indicator penilaian untuk setiap factor yang mempengaruhi. Factor dan indicator tersebut dapat dilihat dari table berikut

Tabel 7. Tabel Analisa faktor dan indikator aksesibilitas

No	Faktor	Pasar Peterongan
1	Jarak Dari Jalan Raya	6
2	Jumlah Pintu Masuk	3
3	Lebar Pintu Masuk	3.4m
4	Jumlah Tangga dari lantai 1 ke	2
	Jumlah Tangga dari lantai 2 ke	1
	Lebar Lorong	1.75
5	Ramp	ada
6	Eskalator	Tidak Ada
7	Akses Untuk Kursi Roda	Tidak Ada
8	Transportasi Angkutan Umum	Angkot, BRT, Becak

Kemudahan akses didapat dari jarak antara jalan raya utama dengan bangunan utama yang sangat dekat, mengingat memang lokasinya memang berada dipinggir jalan. Lokasi pasar cukup strategis, dilewati berbagai angkutan umum, seperti bus, angkot, BRT dan becak. Lebar lorong berdasarkan standart SNI didalam pasar dinilai sudah cukup namun kurang ideal. Ketersediaan akses untuk penyandang disabilitas belum terakomodasi.

Dari analisa mengenai fasilitas yang ada di pasar Peterongan tersebut, maka hasilnya dapat dilihat pada table berikut

Tabel 8. Tabel Analisa Fasilitas Pasar Peterongan

No	Fasilitas	Standart Menurut Peraturan	Pasar Peterongan
		PASAR TIPE 1	(PASAR TIPE 1)
1	Kantor	di dalam lokasi	didalam
2	Tempat Parkir	proporsional	tidak ada
3	Tempat Bongkar	tersedia khusus	tidak tersedia
4	Pelayanan	ada	ada
5	Masjid/mushola	min 2 ruang	1 ruang
6	MCK	berada di 4 lokasi	ada
7	Listrik	ada	ada
8	Alat Pemadam	ada	ada
9	Pos Ukur Ulang	min 2	2

Berdasarkan hasil observasi berdasarkan gambar DED dapat dilihat bahwa fasilitas yang ada di Pasar Peterongan sudah memenuhi standart, tersedia juga

ruang laktasi dan ruang untuk PPJP namun ruangan tersebut sampai sekarang dibiarkan kosong tidak berfungsi.

## KESIMPULAN

Berdasarkan analisis dan observasi tersebut diatas dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Dampak dari adanya revitalisasi dari segi bangunan yaitu bangunan menjadi lebih baik, lebih bersih, tertata dan tidak kumuh, namun dari segi pendapatan justru menurun drastis dikarenakan menurunnya minat pengunjung Pasar Peterongan pasca revitalisasi.

2. Standar penataan pasar tradisional berdasarkan SNI Pasar Rakyat pasca revitalisasi ditemukan bahwa dalam sistem zonasi belum cukup baik dapat dilihat dari belum dikelompokkannya pedagang dengan jualan yang sejenis, dari segi fasilitas dinilai sudah cukup baik namun ada beberapa hal yang masih harus diperbaharui serta ada beberapa standar yang belum disebutkan didalam SNI yaitu mengenai standar lebar lorong dalam bangunan, tipikal dan jumlah lantai bangunan, penataan serta pengelolaan fasilitas, peningkatan aksesibilitas, dan sistem penarikan retribusi

3. Faktor – faktor yang mempengaruhi preferensi pengguna Pasar Peterongan dari pihak pedagang yaitu pedagang enggan menempati lantai 2 dan lantai 3 Pasar Peterongan diantaranya adalah desain bangunan tidak disosialisasikan kepada pedagang sebelum melakukan revitalisasi sehingga banyak desain kios dan los yang tidak sesuai dengan jenis dagangan mereka, hal tersebut yang membuat para pedagang lebih memilih berjualan di luar pasar, terdapat komponen desain yang menghalangi visibilitas pengunjung sehingga aktifitas di lantai 2 tidak terlihat oleh pengunjung yang ada dibawah, kebanyakan pembeli enggan naik ke lantai 2, akses menuju lantai 2 tidak didesain dengan baik untuk pedagang maupun pembeli, tidak adanya akses untuk loading barang membuat pedagang kesulitan menaikan barang dagangannya, adanya kendala dalam sirkulasi barang, jenis barang dagangan tidak sesuai diletakkan di lantai 2 serta desain kios dan los yang tidak sesuai dengan jenis dagangan.

Dibawah ini adalah saran dan rekomendasi dalam standart penataan pasar tradisional yang direvitalisasi:

Untuk sebuah pasar tradisional bentuk bangunan yang ideal adalah persegi, jumlah lantai yang ideal adalah 1 lantai mengingat pembeli lebih suka berbelanja di pasar tradisional dengan 1 lantai dibandingkan yang bertingkat. Penataan dan peraturan zonasi perlu diterapkan dalam semua pasar tradisional. Papan nama atau signage sangat diperlukan untuk menunjukkan zona jualan pedagang sehingga pembeli dapat dengan mudah menemukan barang yang akan dicari. Untuk bangunan pasar yang memiliki jumlah lantai lebih dari satu, lantai 1 dapat ditempatkan untuk jenis barang bahan pangan kering yaitu sembako, buah

dan sayur. Lantai 2 dapat ditempatkan pedagang dengan jenis dagangan basah seperti daging dan ikan, serta pedagang makanan siap saji/frozen dan non pangan. Luasan kios direkomendasikan yang ideal untuk mengakomodasi aktifitas pedagang untuk mendisplay dan menyimpan barang dagangannya adalah 3x3 meter. Sedangkan ukuran los yang ideal yaitu mencakup ukuran meja minimal 2x1,5 meter. Berdasarkan observasi yang dilakukan dilapangan tinggi ideal meja untuk kios dan los adalah 80cm dari lantai. Untuk lebar lorong berdasarkan observasi dan analisis di lapangan yang ideal untuk bisa diakses berpapasan dan membawa barang serta penyandang disabilitas adalah selebar 2,2 meter.

Pemilihan lokasi bangunan pasar sebaiknya ditempatkan pada lokasi yang dekat dengan jalan raya. Direkomendasikan jarak bangunan pasar dari jalan untuk akses utama yaitu kurang dari 100m. Terdapat minimal 2 pintu masuk utama yang ditempatkan pada bagian depan dan belakang pasar, desain lebar pintu masuk perlu mempertimbangkan kemudahan pergerakan pengunjung untuk masuk maupun keluar tanpa harus antri dan berdesakan. Berdasarkan observasi dan peraturan yang berlaku direkomendasikan lebar pintu masuk yang ideal adalah 4,5m. Area parkir yang ideal adalah memiliki luas yang proporsional dengan luas pasar. Dilakukan pemisahan antara akses keluar dan masuk, pemberian tiket atau karcis tiap ada kendaraan yang masuk dan membayar tarif parkir saat kendaraan keluar. Area parkir tidak hanya diperuntukkan untuk kendaraan bermotor tapi juga untuk kendaraan tidak bermotor seperti becak dan sepeda. Untuk aktifitas bongkar muat sebaiknya ditempatkan terpisah dari akses pengunjung. Jumlah toilet sebaiknya proposional dengan jumlah pengunjung dan pedagang didalam pasar, direkomendasikan penempatan toilet pada tiap sudut pasar di tiap lantai, sehingga mudah diakses. Lokasi toilet dijauhkan dari lokasi penjualan bahan makanan dan bahan pangan minimal 10m. Pedagang diwajibkan memiliki tempat sampah sendiri didalam kios atau los nya serta pemberian tempat sampah pada setiap koridor pasar. Dipisahkan antara sampah organik dan non organik. Peletakkan musholla idealnya diletakkan pada bagian depan bangunan pasar agar mudah dijangkau oleh pengguna.

## DAFTAR PUSTAKA

- Achmad Kuncoro, Engkos dan Ridwan. 2008. Analisis Jalur (Path Analysis). Edisi Kedua. Bandung: Alfabeta.
- Andreas Yuniman Tjandra dan Marinus Wahjudi. 2006. Analisa Perkembangan Pasar Tradisional Studi Komparatif Terhadap Pengguna Ruang Komersial di Pasar Atum, Pasar Turi, dan Pasar Wonokromo. Diakses dari : [www.bibsonomy.org](http://www.bibsonomy.org)
- BSN (2015). Standar Nasional Indonesia Pasar Rakyat, 2015 Jakarta.
- Hamza B, U. (2012). Model Pembelajaran Menciptakan Proses Belajar Mengajar yang Kreatif dan Efektif. Jakarta: PT. Bumi Aksara..

- Laretna, Adishakti. 2002. Revitalisasi Bukan Sekedar "Beautification". Urdi Vol.13, www.urdi.org (Urban and Regional Development Institute)
- Peraturan Menteri Perdagangan RI No 70 Tahun 2013 tentang Pedoman Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan, dan Toko Modern, Sekretariat Jenderal Kementerian Perdagangan, Jakarta.
- Peraturan Presiden Nomor 112 Tahun 2007 tentang penataan dan pembinaan pasar tradisional.
- Qoriah, C.G. (2014). Model Penataan Pasar Tradisional Berdasarkan Karakteristik Kegiatan, Fasilitas, dan Utilitas, Studi Kasus Pasar Tanjung di Kabupaten Jember, (<http://repository.unej.ac.id> diakses 23 Juni 2019).
- Rukayah, S., Supriadi, B., "Pasar di Sudut Tiga Koridor Lama Semarang Sebagai Pembentuk Place dan Linkage Ekonomi " Tataloka vol. 19, no. 2, pp. 82-92, May. 2017. <https://doi.org/10.14710/tataloka.19.2.82-92>
- Sugiyono, 2009, Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R & D, Penerbit Alfabeta, Bandung
- Weisman, 1981, Modelling Environment Behavioral System, Pennsylvania, USA A. (2004). *Educational Psychology* (9th ed.). Boston: Allyn and Bacon.