

**KAJIAN FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI TIDAK  
OPTIMALNYA FUNGSI PASAR TRADISIONAL LOLOWA  
DAN PASAR TRADISIONAL FATUBENAO  
KECAMATAN KOTA ATAMBUA - KABUPATEN BELU**

**TESIS**

Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan Menyelesaikan Studi  
pada Program Studi Magister Pembangunan Wilayah dan Kota  
Konsentrasi Perencanaan Pembangunan Wilayah dan Kota

Oleh:

**VICTOR M. MANEK KIIK**  
L4D 004135



**PROGRAM PASCA SARJANA  
MAGISTER PEMBANGUNAN WILAYAH DAN KOTA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG  
2006**

**KAJIAN FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI TIDAK  
OPTIMALNYA FUNGSI PASAR TRADISIONAL LOLOWA  
DAN PASAR TRADISIONAL FATUBENAO  
KECAMATAN KOTA ATAMBUA - KABUPATEN BELU**

**TESIS**

Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan Menyelesaikan Studi  
pada Program Studi Magister Pembangunan Wilayah dan Kota  
Konsentrasi Perencanaan Pembangunan Wilayah dan Kota

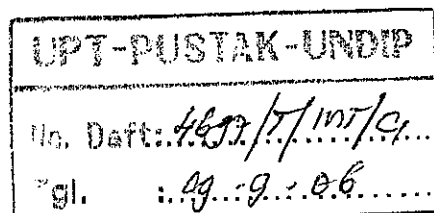
Oleh:

**VICTOR M. MANEK KIIK**  
L4D 004135



**PROGRAM PASCA SARJANA  
MAGISTER PEMBANGUNAN WILAYAH DAN KOTA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG  
2006**

i



**KAJIAN FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI  
TIDAK OPTIMALNYA FUNGSI PASAR TRADISIONAL LOLOWA  
DAN PASAR TRADISIONAL FATUBENAO  
KECAMATAN KOTA ATAMBUA - KABUPATEN BELU**

Tesis diajukan kepada  
Program Studi Magister Pembangunan Wilayah dan Kota  
Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro

Oleh:

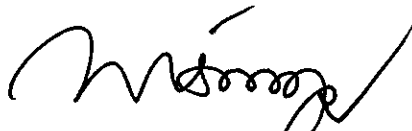
**VICTOR M. MANEK KIIK**  
L4D 004135

Diajukan pada Sidang Ujian Tesis  
Tanggal 16 Maret 2006

Dinyatakan Lulus  
Sebagai Syarat Memperoleh Gelar Magister Teknik


Semarang, 30 Maret 2006

Pembimbing II



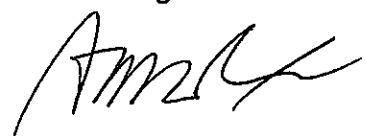
Ir. Wisnu Pradoto, MT

Pembimbing I



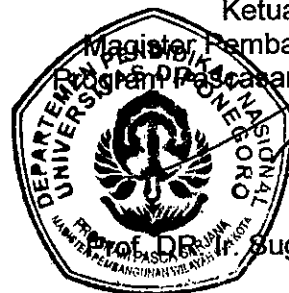
Ir. Nurini, MT

Pembimbing Utama



Ir. Mochamad Agung Wibowo, MM, MSc, Ph.D

Mengetahui  
Ketua Program Studi  
Magister Pembangunan Wilayah dan Kota  
Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro



Sugiono Soetomo, CES, DEA

## PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam Tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi. Sepanjang pengetahuan saya, juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali secara tertulis diakui dalam naskah ini dan disebutkan dalam Daftar Pustaka. Apabila dalam Tesis saya ternyata ditemui duplikasi, jiplakan (plagiat) dari Tesis orang lain/Institusi lain maka saya bersedia menerima sanksi untuk dibatalkan kelulusan saya dan saya bersedia melepaskan gelar Magister Teknik dengan penuh rasa tanggung jawab.

Semarang, 31 Maret 2006



VICTOR M MANEK KIKI  
NIM L4D 004135



*“Segala perkara dapat  
kutanggung di dalam Dia  
yang memberi kekuatan  
kepadaku”  
(Filipi 4:13)*

*Tesis ini dipersembahkan kepada:  
Yang tersayang Almarhum Bapa Carolus Kik dan Mama Dafrosa Un Kik,  
My beloved Diana Fouk Runa  
Kakak Sin dan Adik-adik Kan, Kun, Emmy, Miu  
Keluarga Besar Io - Kufeu dan Kato - Mnuka  
Terima kasih atas doa dan dukungan selama menjalankan studi*

**KAJIAN FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI TIDAK OPTIMALNYA  
FUNGSI PASAR TRADISIONAL LOLOWA DAN PASAR TRADISIONAL FATUBENAO  
KECAMATAN KOTA ATAMBUA KABUPATEN BELU**

**Oleh: Victor M. Manek Kiik**

**ABSTRAK**

Pertumbuhan penduduk dan pertumbuhan ekonomi menyebabkan tingginya aktivitas di Pasar Inpres Atambua, akibatnya pasar menjadi padat dan tidak teratur. Selain itu juga sudah merupakan suatu kebutuhan untuk mengembangkan wilayah pinggiran Kecamatan Kota Atambua atau memacu aktivitas ekonomi di wilayah pinggiran tersebut dengan mengarahkan pendistribusian fasilitas ekonomi ke wilayah pinggiran. Berkaitan dengan hal tersebut, pada akhir tahun 2004 pemerintah daerah telah berupaya untuk memindahkan sebagian pedagang dari pasar tersebut ke Pasar Lolowa dan Pasar Fatubenao (lokasi baru) yang merupakan wilayah pinggiran Kecamatan Kota Atambua. Namun kedua pasar tersebut sampai saat ini masih belum dapat berfungsi dengan baik karena hampir tidak ada pedagang yang berminat untuk menempati pasar tersebut. Pedagang yang telah dipindahkan telah dipindahkan ke lokasi pasar yang baru kembali beraktivitas di Pasar Inpres Atambua.

Untuk itu diadakan penelitian ini yang bertujuan untuk mencari jawaban, faktor-faktor apa saja yang mengakibatkan tidak optimalnya fungsi pasar tradisional di lokasi baru dengan menyelidiki keterkaitannya dengan aspek kebijakan pemerintah, aspek fisik keruangan dan aspek sosial ekonomi. Tujuan tersebut dicapai melalui sasaran-sasaran: identifikasi dan analisis kebijakan pemerintah daerah, identifikasi dan analisis kondisi eksisting, identifikasi dan analisis sistem penunjang, identifikasi dan analisis pola aktivitas, identifikasi dan analisis sosial ekonomi masyarakat dan merumuskan faktor-faktor penyebab tidak optimalnya fungsi pasar tradisional yang baru. Metode penelitian yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah gabungan antara metode penelitian kualitatif dan metode penelitian kuantitatif. Metode penelitian kualitatif akan menggunakan analisis deskriptif, sedangkan untuk metode penelitian kuantitatif akan digunakan analisis faktor dan alat analisis kuantitatif lain seperti analisis jarak dan kesempatan terdekat, analisis indeks sentralitas, dan analisis potensi penduduk.

Dari analisis yang dilakukan terdapat beberapa temuan studi antara lain terdapat indikasi ketidaktahuan dan ketidaktaatan masyarakat dalam pemanfaatan ruang, tidak ada peruntukan fasilitas perdagangan di Kelurahan Lidak dan Fatubenao, pembangunan pasar yang baru tidak melalui studi kelayakan, pedagang bersedia dipindahkan asal tidak hanya sebagian, tetapi seluruhnya, tidak adanya pelibatan masyarakat dalam pembangunan pasar yang baru, produk tata ruang sudah tidak sesuai dengan perkembangan kota, aksesibilitas menuju dua pasar baru belum cukup baik, pasar baru dapat menampung pindahan pedagang dari Pasar Inpres Atambua dan tidak terdapatnya jalur angkutan kota ke Pasar Fatubenao. Temuan lainnya adalah pedagang di Pasar Inpres Atambua banyak yang mempunyai langganan tetap atau hubungan yang baik dengan konsumen, sebaran fasilitas, kepadatan penduduk dan potensi penduduk masih belum cukup memadai di Kelurahan Lidak dan Kelurahan Fatubenao, masih terdapat pengungsi yang tinggal di bangunan Pasar Fatubenao.

Kesimpulan yang dapat diambil adalah bahwa terdapat keterkaitan antara tidak optimalnya fungsi Pasar Lolowa dan Pasar Fatubenao dengan aspek kebijakan pemerintah, aspek fisik keruangan dan aspek sosial ekonomi. Aspek-aspek tersebut diuraikan dalam beberapa faktor yaitu: aksesibilitas (prasarana jalan dan moda transportasi), aglomerasi, sebaran fasilitas sosial dan ekonomi, internal pasar (fisik bangunan pasar, sarana pendukung dan utilitas), kebijakan keruangan, kebijakan partisipasi masyarakat, hubungan sosial pedagang dan konsumen serta faktor keberadaan pengungsi. Rekomendasi yang diberikan untuk mengoptimalkan fungsi Pasar Lolowa dan Pasar Fatubenao adalah merevisi tata ruang dan menyesuaikannya dengan kondisi eksisting yang ada sehingga dapat menghidupkan aktivitas perekonomian di kedua lokasi pasar yang baru tersebut.

Kata kunci: pasar tradisional, tidak optimal

**STUDIES ON FACTORS INFLUENCING UNOPTIMAL FUNCTION  
OF LOLOWA AND FATUBENAO TRADITIONAL MARKETS  
AT ATAMBUA DISTRICT- BELU REGENCY**

*By: Victor M. Manek Kikik*

**ABSTRACT**

*Population growth and economic growth have increased the activities of Pasar Inpres Atambua, and made the market become crowded and chaotic. It has also become necessary to develop the marginal area of Atambua District or increase the economic activity in the marginal area by distributing the economic facilities to that area. In relation to the above problems, by the end of year 2004 the local government attempted to relocate some of merchants from Pasar Inpres Atambua to traditional markets of Lolowa and Fatubenao (new locations), representing marginal areas of Atambua District. However, the two new markets are still not functioning well yet because the merchants are not interested in doing their business activities at the new markets. Merchants who had been relocated returned to Pasar Inpres Atambua to do their business activities.*

*This research aims to find the answers, as which factors have caused the traditional markets not to function optimally at the new locations, in relation to governmental policy aspect, space-physical aspect and socioeconomic aspect. The target is reached by: identifying and analyzing local government policy, identifying and analyzing existing condition, identifying and analyzing the support facility sistem, identifying and analyzing activity pattern of consumers, identifying and analyzing social and economic condition, and formulating factors causing the two new traditional markets not to function optimally. The research method used in this research is a combination of qualitative and quantitative methods. The qualitative method will be done as descriptive analysis, while quantitative method will use some of quantitative analyzer tools, namely: factor analysis, distance and opportunity closest analysis, centrality index analysis and flow potential analysis.*

*From the analysis done, there are some findings of the study, namely: indication of ignorance and disobedience in land use; no allocation space for commercial facility in Kelurahan Lidak and Fatubenao; development process of the new market not through a feasibility study; merchants readiness to be relocated to the new locations, with the condition: not only some of them but entirely; no community participate in the planning of the new market; the land-use planning product have disagreed with the existing city growth; accessibilities to the two new markets is not good; the two new markets can accommodate the merchants from Pasar Inpres Atambua; and there is no public transportation to the traditional market of Fatubenao. Other findings are: merchants of Pasar Inpres Atambua have a lot of customers and have a good relation with consumers; facility distribution, population density and potential flow are not adequate enough in Kelurahan Lidak and Fatubenao; there are refugees from the East Timor ex Province, who live in the Fatubenao traditional market.*

*The conclusion is, there are some relevant conditions between unoptimal function of traditional markets of Lolowa and Fatubenao and governmental policy aspect, socio-economic aspect and space-physical aspect. These aspects are elaborated in some factors, namely: accessibilities (transportation infrastructure and transportation mode), agglomeration, distribution of social and economic facilities, internal factors (building physical, support facilities and utilities), space policy, participatory policy, social relation of consumers and merchants and also the refugee existence factor. Recommendation given to optimize the function of traditional markets of Lolowa and Fatubenao is to revise the land-use planning product and accommodate it with existing condition so that it can encourage economic activity at the new location.*

*Keywords: traditional market, unoptimal.*

## KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur kami panjatkan kepada Allah Tuhan Yang Maha Kasih, atas segala penyertaan dan bimbingan-Nya sepanjang proses penyelesaian Tesis ini. Tesis berjudul “Kajian Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Tidak Optimalnya Fungsi Pasar Tradisional Lolowa dan Pasar Tradisional Fatubena” ini merupakan persyaratan dalam menyelesaikan studi pada Program Studi Magister Pembangunan Wilayah dan Kota.

Terima kasih kami ucapkan kepada:

1. Bapak Prof. DR. Ir. Sugiono Soetomo, CES, DEA selaku Ketua Program Studi Magister Pembangunan Wilayah dan Kota Universitas Diponegoro Semarang;
2. Bapak Ir. Mochamad Agung Wibowo, MM, M.Sc, Ph.D sebagai Pembimbing Utama, Ibu Ir. Nurini, MT sebagai Pembimbing I dan Bapak Ir. Wisnu Pradoto, MT sebagai Pembimbing II, yang telah dengan sabar membimbing penulis dalam penyelesaian Tesis ini.
3. Ibu Ir. Retno Widjayanti, MT dan Bapak Ir. Mardwi Rahdriawan, MT sebagai dosen penguji yang telah memberikan masukan berharga dalam perbaikan Tesis ini;
4. Teman-teman MTPWK 2004 yang telah memberikan andil dengan caranya masing-masing dalam penyelesaian Tesis ini.

Kami menyadari bahwa Tesis ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu saran dan kritik yang bersifat konstruktif dari pembaca sangat kami hargai.

Semarang, Maret 2006

Penulis



## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
LEMBAR PENGESAHAN .....	ii
LEMBAR PERNYATAAN .....	iii
LEMBAR PERSEMBAHAN .....	iv
ABSTRAK .....	v
<i>ABSTRACT</i> .....	vi
KATA PENGANTAR .....	vii
DAFTAR ISI .....	viii
DAFTAR TABEL .....	xi
DAFTAR GAMBAR .....	xii
DAFTAR LAMPIRAN .....	xiii
BAB I PENDAHULUAN .....	1
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	7
1.3 Tujuan Studi .....	9
1.4 Sasaran Studi .....	9
1.5 Ruang Lingkup .....	10
1.5.1 Ruang Lingkup Spasial .....	10
1.5.2 Ruang Lingkup Substansial .....	13
1.6 Kerangka Pemikiran .....	15
1.7 Kajian Penelitian Sebelumnya .....	18
1.8 Metode Penelitian .....	22
1.8.1 Metode Penelitian Kualitatif .....	23
1.8.2 Metode Penelitian Kuantitatif .....	25
1.8.3 Kebutuhan Data .....	27
1.8.4 Teknik Pengumpulan Data .....	30
1.8.5 Teknik Pengolahan Data dan Penyajian Data .....	32
1.8.5.1 Teknik Pengolahan Data .....	32
1.8.5.2 Teknik Penyajian Data .....	33
1.8.6 Kerangka Analisis dan Teknik Analisis .....	33
1.8.6.1 Kebijakan Pemerintah .....	35
1.8.6.2 Fisik Keruangan .....	36
1.8.6.3 Sosial Ekonomi .....	37
1.8.7 Teknik Pengambilan Sampel .....	38
1.9 Sistematika Pembahasan .....	39

BAB II	KAJIAN TEORI OPTIMASI PASAR.....	41
2.1	Pengertian Pasar dan Pasar Tradisional .....	41
2.2	Lokasi Pasar dan Aksesibilitas.....	44
	2.2.1 Lokasi Pasar.....	44
	2.2.2 Aksesibilitas.....	48
2.3	Wilayah Pelayanan Pasar .....	49
2.4	Pengelompokan Pasar .....	52
2.5	Pengguna Pasar .....	56
2.6	Fungsi dan Peranan Pasar .....	58
2.7	Tahapan Pelaksanaan Proyek.....	61
2.8	<i>Best Practices</i> Pemindahan Pasar .....	63
	2.1.1 Pemindahan Pasar di Kabupaten Musi Banyuasin .....	63
	2.1.2 Pemindahan Pasar di Kabupaten Pati .....	65
2.9	Analisis Kebijakan Publik.....	66
2.10	Alat-Alat Analisis .....	69
	2.10.1 Analisis Faktor°.....	69
	2.10.2 Analisis Indeks Sentralitas .....	70
	2.10.3 Analisis Jarak dan Kesempatan Terdekat.....	70
	2.10.4 Analisis Potensi Penduduk.....	71
BAB III	GAMBARAN UMUM WILAYAH KABUPATEN BELU DAN KOTA ATAMBUA.....	77
3.1	Gambaran Umum Wilayah Kabupaten Belu .....	77
	3.1.1 Geografi dan Penduduk .....	77
	3.1.2 Sosial Budaya .....	80
	3.1.3 Perekonomian.....	80
3.2	Gambaran Umum Wilayah Kecamatan Kota Atambua.....	81
	3.2.1 Kependudukan .....	84
	3.2.2 Pasar Tradisional .....	84
	3.2.3 Arah Fungsi Kota Atambua .....	85
	3.2.4 Arah Peruntukan Lahan .....	87
	3.2.5 Potensi dan Permasalahan Kota Atambua.....	89
3.3	Gambaran Umum Pasar Tradisional di Kecamatan Kota Atambua .....	92
	3.3.1 Pasar Inpres Atambua (Lokasi Pasar Lama).....	93
	3.3.2 Pasar Lolowa (Lokasi Pasar Baru) .....	96
	3.3.3 Pasar Fatubena (Lokasi Pasar Baru).....	98
BAB IV	ANALISIS PERMASALAHAN TIDAK OPTIMALNYA FUNGSI PASAR DI LOKASI BARU .....	100
4.1	Aspek Kebijakan Pemerintah.....	100
	4.1.1 Kebijakan Keruangan dan Guna Lahan.....	100
	4.1.2 Kebijakan Pembangunan Pasar.....	105
	4.1.3 Kebijakan Pemindahan Pedagang.....	107
	4.1.4 Partisipasi Masyarakat/dalam Era Otonomi Daerah.....	109
4.2	Aspek Fisik Keruangan.....	111



## DAFTAR TABEL

<b>TABEL I. 1</b>	: Kajian Penelitian Sebelumnya .....	21
<b>TABEL I. 2</b>	: Analisis dan Metode Penelitian yang Digunakan .....	22
<b>TABEL I. 3</b>	: Kebutuhan Data .....	29
<b>TABEL I. 4</b>	: Lokasi dan Teknik Pengumpulan Data.....	31
<b>TABEL II. 1</b>	: Klasifikasi Tingkat Aksesibilitas .....	48
<b>TABEL II. 2</b>	: Matriks Pengelompokan Fasilitas Perdagangan .....	54
<b>TABEL II. 3</b>	: Prinsip Klasifikasi Pasar .....	55
<b>TABEL II. 4</b>	: Rangkuman Kajian Teori.....	73
<b>TABEL II. 5</b>	: Variabel Terpilih Dari Kajian Teori .....	76
<b>TABEL III. 1</b>	: Jumlah Penduduk, Jumlah Rumah Tangga dan Luas Wilayah Kabupaten Belu Tahun 2004 .....	78
<b>TABEL III. 2</b>	: Jumlah Penduduk, Jumlah Rumah Tangga dan Luas Wilayah Kecamatan Kota Atambua Tahun 2004.....	84
<b>TABEL III. 3</b>	: Arahan Peruntukan Lahan .....	88
<b>TABEL III. 4</b>	: Rincian Arahan Peruntukan Lahan .....	88
<b>TABEL IV. 1</b>	: Perbedaan Peruntukan Lahan.....	102
<b>TABEL IV. 2</b>	: Perbandingan Kapasitas Pasar Inpres Atambua, Pasar Lolowa dan Pasar Fatubena .....	109
<b>TABEL IV. 3</b>	: Matriks Jarak Terdekat .....	115
<b>TABEL IV. 4</b>	: Matriks Waktu Tempuh.....	116
<b>TABEL IV. 5</b>	: Matriks Indeks Sentralitas Terbobot.....	118
<b>TABEL IV. 6</b>	: Potensi Penduduk Dan Kepadatan Penduduk.....	137
<b>TABEL IV. 7</b>	: Tarif Retribusi Pasar di Kabupaten Belu .....	144

## DAFTAR GAMBAR

<b>GAMBAR 1. 1</b>	<b>: Peta Wilayah Kajian.....</b>	<b>12</b>
<b>GAMBAR 1. 2</b>	<b>: Kerangka Pemikiran.....</b>	<b>17</b>
<b>GAMBAR 1. 3</b>	<b>: Diagram Kerangka Analisis.....</b>	<b>34</b>
<b>GAMBAR 2. 1</b>	<b>: Market Area.....</b>	<b>51</b>
<b>GAMBAR 2. 2</b>	<b>: Skema Sistem Pemasaran Sederhana.....</b>	<b>58</b>
<b>GAMBAR 3. 1</b>	<b>: Peta Administrasi Kabupaten Belu.....</b>	<b>79</b>
<b>GAMBAR 3. 2</b>	<b>: Peta Administrasi Kecamatan Kota Atambua.....</b>	<b>82</b>
<b>GAMBAR 3. 3</b>	<b>: Peta Kepadatan Penduduk Kecamatan Kota Atambua.....</b>	<b>83</b>
<b>GAMBAR 3. 4</b>	<b>: Kondisi Pasar Inpres Atambua.....</b>	<b>95</b>
<b>GAMBAR 3. 5</b>	<b>: Kondisi Pasar Lolowa.....</b>	<b>97</b>
<b>GAMBAR 3. 6</b>	<b>: Kondisi Pasar Fatubena.....</b>	<b>99</b>
<b>GAMBAR 4. 1</b>	<b>: Peta Peruntukan Lahan dan Arah Perkembangan Kota.....</b>	<b>103</b>
<b>GAMBAR 4. 2</b>	<b>: Peta Wilayah Pelayanan.....</b>	<b>113</b>
<b>GAMBAR 4. 3</b>	<b>: Grafik Indeks Sentralitas.....</b>	<b>120</b>
<b>GAMBAR 4. 4</b>	<b>: Orientasi Pelayanan.....</b>	<b>122</b>
<b>GAMBAR 4. 5</b>	<b>: Peta Potensi dan Masalah Kelurahan Lidak.....</b>	<b>126</b>
<b>GAMBAR 4. 6</b>	<b>: Peta Potensi dan Masalah Kelurahan Fatubena.....</b>	<b>127</b>
<b>GAMBAR 4. 7</b>	<b>: Grafik Penggunaan Moda Transportasi.....</b>	<b>128</b>
<b>GAMBAR 4. 8</b>	<b>: Peta Jalur Angkutan Kota.....</b>	<b>130</b>
<b>GAMBAR 4. 9</b>	<b>: Peta Sebaran Fasilitas.....</b>	<b>140</b>
<b>GAMBAR 4. 10</b>	<b>: Grafik Tingkat Konsumsi Penduduk.....</b>	<b>142</b>

## DAFTAR LAMPIRAN

LAMPIRAN A : Formulir Kuesioner.....	159
LAMPIRAN B : Pedoman Wawancara.....	165
LAMPIRAN C : Output Perhitungan SPSS.....	170

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Kegiatan penduduk terdiri atas kegiatan sosial (kegiatan dalam berkeluarga, kesehatan, pendidikan, agama, rekreasi dan sebagainya) dan kegiatan ekonomi (kegiatan dalam mata pencaharian, cara berkonsumsi, pertukaran barang dan jasa dan sebagainya). Kegiatan sosial ekonomi tersebut dilakukan penduduk untuk mempertahankan hidupnya sebagai perseorangan dan sebagai kelompok. Secara naluri manusia mempunyai kebutuhan dan keinginan, di mana kebutuhan seseorang harus dapat dipenuhi untuk mempertahankan hidupnya, sedangkan keinginannya dapat dipenuhi untuk pemuasan hasrat atau seleranya. Dalam memenuhi kebutuhan dan keinginan itulah manusia melakukan kegiatan sosial dan kegiatan ekonomi (Jayadinata, 1999).

Kegiatan sosial dan kegiatan ekonomi mencirikan perkembangan suatu kota di samping aktivitas lain yang ada. Salah satu indikasi dari dinamika perkembangan kota dapat dilihat dari kondisi perekonomian kota tersebut (*urban economic*). Secara umum, ciri perkembangan kota dapat ditentukan oleh kapasitas prasarana dan sarana yang ada di kota itu. Kondisi tersebut mengindikasikan prasarana dan sarana menjadi bagian yang sangat vital dalam perkembangan suatu kota. Kapasitas prasarana dan sarana perkotaan ini secara umum dapat dilihat dari jenisnya, daya tampung atau daya dukung dan sistem pengelolaannya serta kesesuaiannya dengan kondisi kota atau daerah baik secara fisik, sosial dan

ekonomi. Prasarana atau infrastruktur adalah alat yang paling utama dalam kegiatan sosial dan kegiatan ekonomi atau dengan kata lain bahwa dalam meningkatkan perkembangan kegiatan sosial dan kegiatan ekonomi, prasarana merupakan hal yang penting. Menurut Jayadinata (1999) pembangunan tidak dapat berjalan dengan lancar jika prasarana tidak baik. Jadi prasarana dapat dianggap sebagai faktor potensial dalam menentukan masa depan dari perkembangan suatu wilayah perkotaan dan pedesaan.

Dinamika perekonomian suatu kota ditentukan oleh seberapa jauh efisiensi penggunaan ruang atau pola penggunaan ruang untuk aktivitas perekonomian di kota tersebut. Perkembangan perekonomian kota ini secara spesifik akan ditentukan oleh dinamika sistem perdagangan yang ada di kota itu dan juga di kawasan sekitarnya. Salah satu sarana perdagangan yang ada di kota adalah pasar, baik pasar tradisional maupun pasar modern. Keberadaan sarana perdagangan ini berfungsi sebagai (<http://www.pu.go.id>):

- a. Salah satu sub sistem dari sistem pelayanan prasarana dan sarana kota;
- b. Salah satu tempat kerja dan sumber pendapatan masyarakat;
- c. Salah satu pusat retail dalam sistem perdagangan kota/daerah;
- d. Salah satu sumber pendapatan asli daerah.

Aktivitas yang terjadi pada suatu pusat perdagangan secara umum dan pasar tradisional sebagai salah satu sub sistem pusat perdagangan di suatu kota, merupakan salah satu parameter yang dapat digunakan untuk mengukur pertumbuhan dan dinamika ekonomi suatu kota. Intensitas dan ragam kegiatan yang terjadi di suatu pasar mencirikan bagaimana aktivitas perekonomian di suatu



kota berjalan. Semakin tinggi aktivitas yang terjadi di pasar merupakan salah satu indikator semakin dinamisnya perputaran roda perekonomian kota.

Sebagai upaya untuk menjadikan pasar sebagai salah satu motor penggerak dinamika perkembangan perekonomian suatu kota, maka diperlukan adanya pasar yang dapat beroperasi secara optimal dan efisien serta dapat melayani kebutuhan masyarakat. Efisiensi dan optimasi pelayanan suatu pasar di antaranya dapat dilihat dari pola penyebaran sarana perdagangan, waktu pelayanan pasar, kondisi fisik pasar, jenis dan variasi barang yang diperdagangkan, dan sistem pengelolaan pasar (kelembagaan) pasar itu sendiri, yang dapat dijelaskan sebagai berikut (<http://www.pu.go.id>):

- Pola penyebaran sarana perdagangan dan waktu pelayanan yang efisien akan memudahkan pedagang dan pembeli (konsumen) untuk berinteraksi dan mengurangi biaya dan waktu perjalanan yang diperlukan. Ketidakteraturan pola penyebaran dan sistem pelayanan pasar tradisional akan menyebabkan tidak efisiennya pelayanan pasar. Bila kondisi ini tidak segera ditangani secara tepat, akan terjadi inefisiensi dan pada akhirnya akan mengganggu sistem pelayanan kota secara keseluruhan.
- Variasi dan asal serta tujuan barang yang diperjualbelikan mengindikasikan kondisi aktivitas dan keterkaitan pasar dengan aktivitas di kawasan yang lain atau adanya keterkaitan keruangan (*spatial linkages*).
- Sistem pengelolaan pasar (kelembagaan) juga memegang peranan penting terhadap perkembangan dan kemajuan aktivitas pasar.

Perkembangan suatu wilayah tidak terlepas dari aktivitas perekonomian serta pertumbuhan penduduk yang ada di wilayah tersebut. Perubahan politik di bekas Propinsi Timor Timur (sekarang Republik Demokrat Timor Leste), menempatkan Atambua sebagai kota perbatasan yang juga berdampak pada peningkatan aktivitas ekonomi kota dan peningkatan jumlah penduduk yang mengakibatkan kota semakin padat dan menjadi tidak teratur. Peningkatan jumlah penduduk juga mengakibatkan kebutuhan akan ruang menjadi semakin tinggi, di mana ruang tersebut dibutuhkan selain untuk aktivitas permukiman penduduk, juga diarahkan untuk penyediaan prasarana dan sarana penunjang, terutama untuk meningkatkan aktivitas perekonomian.

Penggunaan ruang untuk penyediaan prasarana dan sarana perekonomian serta aktivitas perekonomian/perdagangan dan jasa saat ini terpusat di sekitar wilayah pusat kota pada Kelurahan Atambua dan Kelurahan Beirafu. Hal ini terlihat dari sebaran fasilitas perekonomian seperti toko, kios, pasar, bank dan fasilitas perekonomian penting lainnya di dua kelurahan tersebut, seperti dapat dilihat pada Peta Sebaran Fasilitas (Gambar 4.9). Bagian yang perlu mendapatkan perhatian sehubungan dengan penggunaan ruang akibat pertumbuhan ekonomi adalah Pasar Inpres Atambua yang merupakan pasar tradisional dan pasar utama di Kota Atambua. Pasar Inpres Atambua yang terletak di wilayah Kelurahan Beirafu – Kecamatan Kota Atambua, saat ini sudah tidak memadai lagi untuk mendukung aktivitas perekonomian karena sudah tidak dapat menampung pedagang, konsumen dan penyedia jasa lainnya yang semakin bertambah.

Peningkatan aktivitas di Pasar Inpres Atambua membawa dampak negatif terhadap keberadaan pasar itu sendiri, yang dapat dilihat dari dua sisi yang saling mempengaruhi satu sama lain, yaitu:

1. Fisik pasar:

- Tata letak kios-kios menjadi tidak teratur dan tidak didasarkan pada kesamaan atau keterkaitan antar barang yang diperdagangkan.
- Jumlah pedagang terlalu banyak, tidak sesuai dengan jumlah kios dan los yang tersedia mengakibatkan para pedagang menggunakan lorong-lorong, bahu jalan, bahkan badan jalan untuk memajang barang dagangan dan berjualan, sehingga lalu-lintas orang, peralatan dan kendaraan di dalam di sekitar kawasan pasar menjadi sangat terganggu.
- Pengelolaan parkir sangat buruk akibat ketersediaan ruang tempat parkir sangat tidak memadai yang juga mengakibatkan kemacetan lalu-lintas di jalan raya menuju atau di sekitar pasar.
- Kualitas bangunan pasar menurun, pasar menjadi jorok dan becek.
- Sistem jaringan drainase di dalam dan di sekitar pasar banyak yang rusak sehingga genangan air di mana-mana.
- Fasilitas umum seperti WC/kamar mandi umum rusak atau tidak berfungsi

2. Aktivitas pasar:

- Para pedagang berjualan barang-barang (produk) yang tidak sesuai dengan peruntukan kios yang dimiliki atau dikuasainya, misalnya ada

kios yang sebenarnya diperuntukkan untuk menjual barang-barang kelontong, ternyata dipergunakan juga untuk menjual sayur mayur.

- Banyak pedagang kaki lima menempati setiap sudut dan ruang di dalam dan di sekitar kawasan pasar.
- Petugas kebersihan pasar tidak dapat bekerja sebagaimana mestinya, karena keterbatasan ruang gerak.

Berkaitan dengan hal tersebut, sebagai salah satu sarana penting yang mendukung pembangunan ekonomi di Kota Atambua, keberadaan pasar tradisional harus dibenahi. Oleh karena itu Pemerintah Kabupaten Belu mengambil kebijakan untuk memindahkan sebagian pedagang dari Pasar Inpres Atambua ke lokasi baru yaitu ke Pasar Lolowa di wilayah Kelurahan Lidak yang merupakan wilayah pinggiran Kecamatan Kota Atambua. Sebenarnya terdapat empat lokasi yang telah ditunjuk oleh pemerintah daerah untuk menggantikan fungsi Pasar Inpres Atambua yaitu di Kelurahan Umanen, Kelurahan Manumutin, Kelurahan Fatubena dan Kelurahan Lidak. Pasar induk direncanakan berada di Kelurahan Umanen tetapi belum dibangun sampai dengan saat ini, sedangkan tiga pasar baru yang lain difungsikan sebagai pasar pembantu. Menurut Kepala Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Belu (wawancara tanggal 22 November 2004) rencana pemindahan lokasi pasar tradisional ini, selain untuk menghindari kesemrawutan, juga untuk memacu aktivitas ekonomi di wilayah pinggiran Kota Atambua dengan mengarahkan pendistribusian fasilitas ekonomi ke wilayah pinggiran. Rencananya, jika keempat pasar tersebut sudah disiapkan maka seluruh pedagang yang berada di Pasar Inpres Atambua akan dipindahkan ke pasar-pasar

tersebut, sehingga diharapkan nantinya yang akan tetap eksis pada lokasi bekas Pasar Inpres Atambua adalah pertokoan, kios-kios, perbankan dan aktivitas perekonomian lain selain pasar tradisional. Saat ini infrastruktur (fisik bangunan) pasar tradisional di lokasi baru yang sudah disiapkan oleh pemerintah daerah adalah yang berada di Kelurahan Fatubena (Pasar Fatubena) dan Kelurahan Lidak (Pasar Lolowa), sedangkan pada Kelurahan Manumutin dan Kelurahan Umanen masih dalam tahap perencanaan, belum terdapat bangunan fisik dan aktivitas pasar. Sehingga untuk sementara pasar yang mungkin difungsikan untuk membantu Pasar Inpres Atambua adalah Pasar Lolowa dan Pasar Fatubena.

Namun kedua pasar yang sudah disiapkan oleh pemerintah daerah ini sampai saat ini masih belum dapat berfungsi dengan baik, hampir tidak ada pedagang yang berminat untuk menempati pasar tersebut. Salah satu pasar tersebut yaitu Pasar Fatubena sampai saat ini masih ditempati oleh pengungsi bekas propinsi Timor Timur, sehingga pasar yang dapat dimanfaatkan adalah Pasar Lolowa.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Pemusatan fasilitas perekonomian sangat mempengaruhi sebaran penggunaan lahan yang membentuk struktur kota. Fasilitas ekonomi mempunyai ciri khas menarik orang agar menjadi sedekat mungkin untuk meminimalkan jarak dengan fasilitas tersebut. Akibat kondisi ini, lokasi sekitar fasilitas tersebut akan berkembang menjadi padat dan kumuh. Terkonsentrasinya aktivitas perekonomian di pusat kota dapat menciptakan ketimpangan dalam perkembangan kota. Untuk

itu perlu diarahkan pendistribusian fasilitas perekonomian dengan mengarahkannya ke luar pusat kota. Berkaitan dengan hal tersebut maka keberadaan Pasar Inpres Atambua perlu ditinjau kembali karena sudah tidak memadai lagi untuk mendukung aktivitas perekonomian. Menurut rencana pasar ini akan ditutup dan dipindahkan ke empat lokasi yang baru. Karena pasar di Kelurahan Umanen dan Kelurahan belum disiapkan, maka untuk sementara yang akan difungsikan untuk membantu fungsi Pasar Inpres Atambua adalah Pasar Lolowa dan Pasar Fatubena, tetapi seperti yang telah dijelaskan sebelumnya bahwa pasar yang mungkin untuk digunakan saat ini adalah Pasar Lolowa, karena bangunan pasar Fatubena masih ditempati oleh pengungsi.

Pada akhir tahun 2004 pemerintah daerah telah berupaya untuk memindahkan sebagian pedagang di Pasar Inpres Atambua ke Pasar Lolowa. Permasalahan timbul, karena pedagang yang sebelumnya menempati Pasar Inpres Atambua enggan pindah ke lokasi baru yang ditentukan, sehingga mengakibatkan pasar yang telah dibangun tidak berfungsi secara optimal. Pedagang yang telah dipindahkan ke lokasi yang baru, kembali lagi beraktivitas di lokasi pasar yang lama, seperti sebelumnya. Hal tersebut ditandai dengan tetap ramainya aktivitas perdagangan di lokasi pasar yang lama, sedangkan di lokasi yang baru terlihat sangat sepi hampir tidak ada pengunjung maupun pedagang di lokasi pasar yang baru tersebut. Sehingga muncul pertanyaan penelitian (*research question*): “Faktor-faktor apa yang menyebabkan tidak optimalnya fungsi pasar tradisional di lokasi baru?”

### **1.3 Tujuan Studi**

Tujuan dari studi ini adalah untuk mencari faktor-faktor penyebab tidak optimalnya fungsinya pasar di lokasi yang baru dengan menyelidiki keterkaitannya dengan aspek kebijakan pemerintah daerah, fisik keruangan pasar serta aktivitas sosial ekonomi masyarakat setempat.

### **1.4 Sasaran Studi**

Perumusan tujuan studi di atas dicapai melalui beberapa sasaran sebagai berikut:

1. Mengidentifikasi dan menganalisis kebijakan pemerintah daerah, berkenaan dengan penggunaan ruang, penyediaan dan pengelolaan pasar serta pelibatan masyarakat;
2. Mengidentifikasi dan menganalisis kondisi eksisting lokasi pasar yang lama dan lokasi pasar yang baru;
3. Mengidentifikasi dan menganalisis sistem penunjang (prasarana dan sarana pendukung) di lokasi pasar yang baru;
4. Mengidentifikasi dan menganalisis pola aktivitas penduduk dalam berbelanja;
5. Mengidentifikasi dan menganalisis sosial ekonomi masyarakat;
6. Merumuskan faktor-faktor penyebab tidak optimalnya fungsi pasar tradisional di lokasi yang baru.

## **1.5 Ruang Lingkup**

Ruang lingkup studi terdiri dari ruang lingkup spasial dan ruang lingkup substansial. Ruang lingkup spasial merupakan pembatasan terhadap lokasi kajian studi, sedangkan ruang lingkup substansial membatasi tentang substansi materi yang akan dibahas.

### **1.5.1 Ruang Lingkup Spasial**

Ruang lingkup studi untuk mengetahui faktor-faktor tidak berfungsinya pasar tradisional di lokasi yang baru adalah Wilayah Kecamatan Kota Atambua, dengan difokuskan pada lokasi pasar tradisional yang lama yaitu Pasar Inpres Atambua dan dua lokasi pasar tradisional yang baru yaitu Pasar Lolowa di Kelurahan Lidak dan Pasar Fatubena di Kelurahan Fatubena.

Pasar Inpres Atambua terletak pada Kelurahan Beirafu dengan batas-batas administrasi sebagai berikut:

- Sebelah Utara dengan Kelurahan Tulamala;
- Sebelah Selatan dengan Kelurahan Rinbesi dan Kelurahan Manuaman;
- Sebelah Timur dengan Kelurahan Bardao dan Kelurahan Atambua;
- Sebelah Barat dengan Kelurahan Umanen dan Kelurahan Manuaman.

Pasar Fatubena terletak di Kelurahan Fatubena dengan batas administrasi sebagai berikut:

- Sebelah Utara dengan Kelurahan Manumutin;
- Sebelah Selatan dengan Kecamatan Tasifeto Timur;
- Sebelah Timur dengan Kecamatan Tasifeto Timur;



- Sebelah Barat dengan Sungai Talau/Kelurahan Atambua;

Pasar Lolowa terletak di Kelurahan Lidak dengan batas administrasi sebagai berikut:

- Sebelah Utara dengan Kelurahan Manuaman;
- Sebelah Selatan dengan Kelurahan Fatukbot;
- Sebelah Timur dengan Kelurahan Rinbesi;
- Sebelah Barat dengan Kecamatan Tasifeto Barat;

Untuk lokasi pasar tradisional yang baru hanya ditinjau dua lokasi dari empat lokasi yang ada, yaitu Pasar Lolowa dan Pasar Fatubena'o sebab pada lokasi tersebut sudah terdapat bangunan fisik pasar yang permanen sedangkan dua yang lain masih belum terdapat bangunan pasar, masih dalam tahap perencanaan. Untuk lebih jelas dapat dilihat pada Peta Wilayah Kajian (Gambar 1.1 )



### 1.5.2 Ruang Lingkup Substansial

Ruang lingkup substansial dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Kebijakan pemerintah daerah. Dilakukan identifikasi terhadap kebijakan-kebijakan pemerintah yang berkaitan dengan pembangunan pasar tradisional. Hasil identifikasi akan dianalisis secara deskriptif untuk mengetahui apakah proses pembangunan pasar tersebut sudah sesuai. Dalam bagian ini akan dianalisis kebijakan pelaksanaan pembangunan pasar, apakah sudah melalui tahapan studi kelayakan dan tahapan perencanaan, serta bagaimana dengan pelaksanaan pembangunan dan operasi pemeliharaannya (Kodoatie, 2003). Identifikasi dan analisis juga dilakukan terhadap kebijakan pemanfaatan ruang, apakah sesuai dengan rencana tata ruang yang sudah dibuat. Selain itu juga dilakukan analisis terhadap mekanisme pelibatan masyarakat dalam proses pembangunan.
- b. Kondisi eksisting. Identifikasi kondisi eksisting dilakukan untuk mengetahui kondisi fisik prasarana dan sarana pasar yang sudah ada dengan membuat pemetaan wilayah pasar dan fasilitas-fasilitas yang tersedia. Analisis dilakukan dengan menggunakan peta potensi dan masalah untuk menggambarkan potensi dan permasalahan yang ada di lokasi tinjauan. Identifikasi dan analisis juga dilakukan terhadap sebaran fasilitas yang ada di wilayah kajian.
- c. Sistem penunjang pasar, dilakukan identifikasi terhadap sistem penunjang pasar atau prasarana dan sarana pendukung seperti tempat parkir, MCK,

tempat pembuangan sampah dan sebagainya. Termasuk di dalamnya jaringan utilitas seperti air bersih/air minum, listrik, telepon.

- d. Pola aktivitas. Identifikasi terhadap pola aktivitas dimaksudkan untuk melihat pola aktivitas masyarakat dalam memilih lokasi untuk berbelanja, dan bagaimana aktivitas masyarakat jika Pasar Lolowa dan Pasar Fatubena dioperasikan.
- e. Sosial-ekonomi masyarakat. Identifikasi kondisi sosial-ekonomi masyarakat dilakukan untuk mengetahui keadaan sosial-ekonomi masyarakat termasuk fungsi-fungsi pelayanan sosial dan ekonomi yang di wilayah kajian. Keadaan sosial-ekonomi masyarakat sangat menentukan aktivitas suatu pasar atau dapat juga dikatakan bahwa munculnya pasar didahului oleh adanya aktivitas sosial-ekonomi masyarakat. Untuk melihat seberapa jauh aktivitas sosial ekonomi masyarakat berpengaruh terhadap optimasi fungsi pasar dilakukan analisis secara deskriptif kualitatif.
- f. Analisis terhadap faktor-faktor yang mempengaruhi kurang optimalnya fungsi pasar tradisional di lokasi yang baru. Pada bagian ini akan dilakukan analisis faktor berdasarkan persepsi masyarakat terhadap beberapa parameter yang ditanyakan melalui kuesioner, seperti faktor keramaian, kebersihan, fasilitas pasar, aksesibilitas dan kelengkapan komoditas.

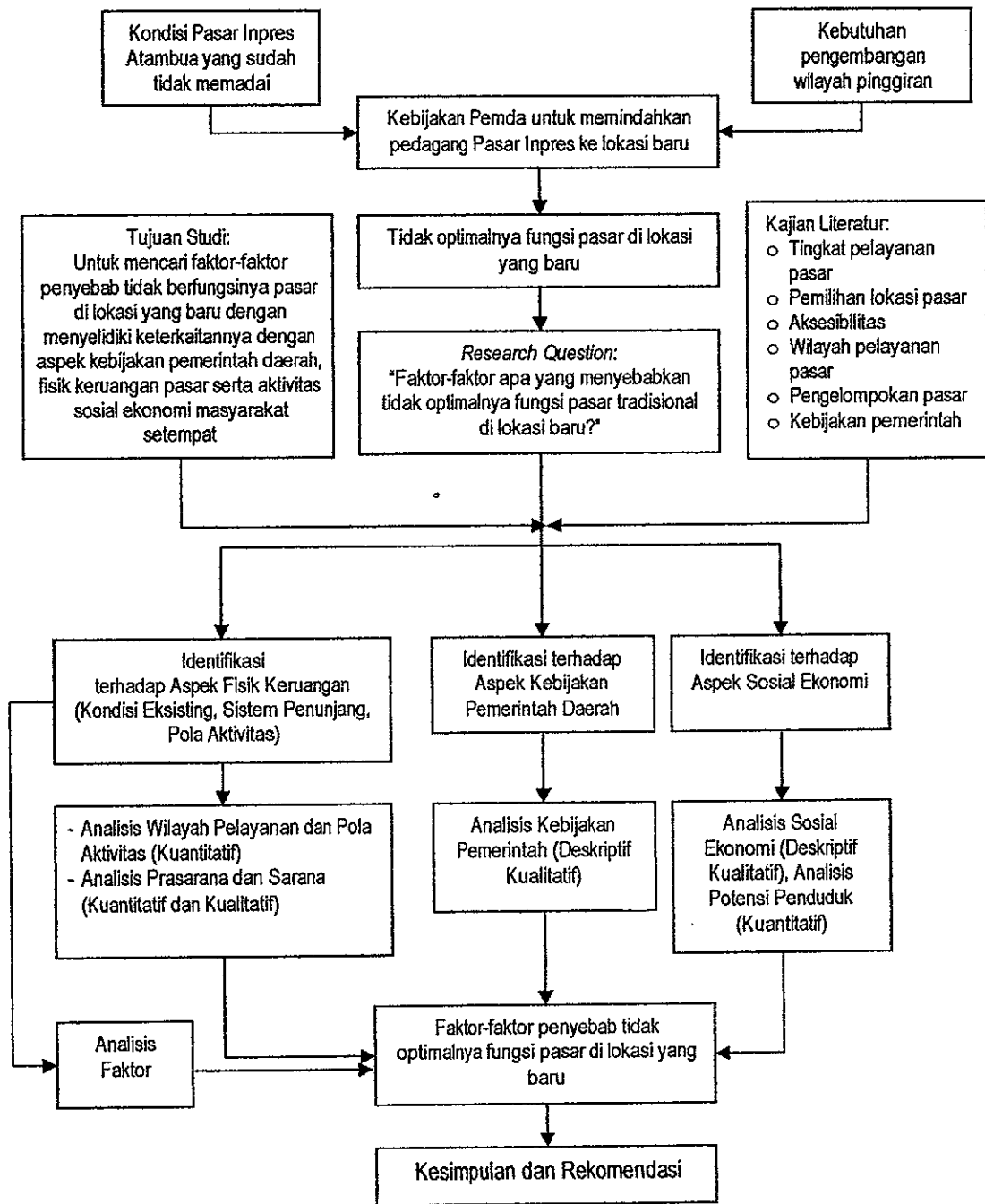
## 1.6 Kerangka Pemikiran

Pertumbuhan penduduk dan pertumbuhan ekonomi menyebabkan tingginya aktivitas di lokasi pasar yang lama (Pasar Inpres Atambua) akibatnya pasar menjadi padat dan tidak teratur. Selain itu juga sudah merupakan suatu kebutuhan untuk mengembangkan wilayah pinggiran Kecamatan Kota Atambua atau memacu aktivitas ekonomi di wilayah pinggiran tersebut dengan mengarahkan pendistribusian fasilitas ekonomi ke wilayah pinggiran. Berkaitan dengan hal tersebut pemerintah daerah telah menetapkan empat lokasi pasar yang baru yaitu di Kelurahan Fatubena, Kelurahan Lidak, Kelurahan Manumutin dan Kelurahan Umanen. Dua di antara empat lokasi tersebut telah tersedia bangunan fisik yaitu di Kelurahan Fatubena (Pasar Fatubena) dan Kelurahan Lidak (Pasar Lolowa). Namun kedua lokasi pasar tradisional yang telah disiapkan tersebut sampai saat ini fungsinya tidak optimal, disebabkan para pedagang enggan meninggalkan lokasi lama (Pasar Inpres Atambua) untuk melakukan aktivitasnya di lokasi baru. Hal ini menimbulkan pertanyaan penelitian: “Faktor-faktor apa yang menyebabkan tidak optimalnya fungsi pasar tradisional di lokasi baru?”

Untuk menjawab pertanyaan ini, berdasarkan tujuan penelitian yang sudah dirumuskan dan kajian literatur dapat dibuat identifikasi permasalahan yang berkaitan dengan tidak optimalnya fungsi pasar di lokasi baru, yaitu identifikasi terhadap aspek kebijakan pemerintah, aspek fisik keruangan (seperti kondisi eksisting, sistem penunjang dan pola aktivitas) dan aspek sosial ekonomi. Identifikasi dari masing-masing aspek tersebut kemudian dianalisis untuk memperoleh jawaban faktor-faktor yang mempengaruhi tidak optimalnya fungsi

pasar tradisional di lokasi yang baru. Untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi tidak optimalnya fungsi pasar, akan dilakukan juga analisis faktor terhadap aspek fisik keruangan.

Metode penelitian yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah gabungan antara metode penelitian kualitatif dan metode penelitian kuantitatif. Metode penelitian kualitatif akan menggunakan analisis deskriptif, sedangkan untuk metode penelitian kuantitatif akan digunakan analisis faktor dan alat analisis kuantitatif lain seperti analisis jarak dan kesempatan terdekat, analisis indeks sentralitas dan analisis potensi penduduk. Penjelasan lebih lanjut tentang analisis-analisis kuantitatif yang digunakan ini seperti diuraikan dalam Bab II (sub bab 2.10).



Sumber: Hasil analisis, 2006

**GAMBAR 1. 2**  
**KERANGKA PEMIKIRAN**

### 1.7 Kajian Penelitian Sebelumnya

Penelitian tentang pasar sebelumnya pernah dilakukan oleh Tandiyar, mahasiswa Magister Perencanaan Pembangunan Wilayah dan Kota Universitas Diponegoro dengan judul tesis “Kajian Perkembangan Pasar Tanah Baru sebagai Acuan Bagi Pembangunan Pasar Tradisional Baru di Wilayah Perluasan Kota Bogor (2002)”. Tujuan dari penelitian ini adalah melakukan kajian terhadap faktor penentu pendukung perkembangan pasar tradisional di Tanah Baru, sebagai acuan bagi pembangunan pasar tradisional baru di wilayah perluasan Kota Bogor. Dalam penelitiannya Tandiyar menggunakan analisis kuantitatif untuk menganalisis hubungan antar variabel yang nilainya diperoleh dari pengolahan jawaban kuesioner (variabel pengaruh) dengan perkembangan pasar tradisional (variabel terpengaruh), dengan menggunakan analisis regresi berganda – *backward elimination*.

Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa variabel *market area*, aglomerasi dan *threshold population* (dari segi keruangannya), ketersediaan sarana angkutan umum dan besarnya nilai transaksi yang terjadi (dari segi pedagang), merupakan faktor yang sangat berpengaruh terhadap perkembangan Pasar Tanah Baru Bogor. Penelitian ini juga menghasilkan rekomendasi bahwa perlu penelitian lanjutan dengan menggunakan beberapa lokasi pasar yang merupakan hasil perencanaan (bukan pengembangan dari embrio) yang ada di beberapa kabupaten/kota yang bisa mewakili seluruh Indonesia. Substansi penelitian sebaiknya difokuskan pada tata cara penentuan lokasi serta penentuan komposisi jualan yang seimbang, sehingga dalam pengaturan penataan bangunan



pasar, bisa ditentukan dengan jelas berapa unit los/kios yang harus dibangun. Dengan upaya ini diharapkan bisa mengurangi kemungkinan tidak terpakainya los/kios yang sudah dibangun.

Selain oleh Tandiyar, pada tahun 2004 pernah juga dilakukan penelitian tentang pasar oleh Syahmora, mahasiswa Magister Perencanaan Pembangunan Wilayah dan Kota Universitas Diponegoro dengan judul tesis “Lokasi Optimal Pembangunan Pasar di Kota Lahat Berdasarkan Kajian Faktor-Faktor Lokasi Penentu Pasar”. Tujuan dari penelitian yang dilakukan Syahmora adalah untuk menganalisis lokasi optimal pembangunan pasar di Kota Lahat berdasarkan kajian faktor-faktor lokasi penentu pasar. Analisis yang dipakai adalah analisis skoring, deskriptif dan *Analytical Hierarchy Process (AHP)*. Lokasi optimal dianalisis dengan menggunakan *AHP* dengan melakukan perbandingan antar alternatif lokasi berdasarkan pendapat responden sehingga menghasilkan prioritas lokasi terbaik.

Dari penelitiannya, Syahmora memperoleh kesimpulan bahwa proses penentuan lokasi pembangunan pasar perlu memperhatikan faktor-faktor yang mempengaruhinya seperti: lokasi dekat pemukiman penduduk, ketersediaan lahan, jaringan jalan, kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Kota, bebas banjir, kepadatan penduduk, ketersediaan transportasi, sarana pembuangan limbah dan topografi. Sedangkan rekomendasi yang diberikan dari hasil penelitian tersebut adalah bahwa proses penentuan lokasi pembangunan pasar perlu memperhatikan faktor-faktor yang mempengaruhi seperti: lokasi dekat pemukiman penduduk, ketersediaan lahan, jaringan jalan, kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Kota,

bebas banjir, kepadatan penduduk, ketersediaan transportasi, sarana pembuangan limbah dan topografi.

Dalam penelitian ini akan dikaji faktor-faktor yang mempengaruhi tidak optimalnya fungsi pasar di lokasi baru, di mana akan digunakan variabel-variabel seperti pada Tabel II.5. Metode penelitian yang digunakan oleh penulis adalah gabungan dari metode penelitian kualitatif dan metode penelitian kuantitatif. Analisis untuk metode kualitatif dilakukan secara deskriptif sedangkan untuk kuantitatif dilakukan analisis faktor, analisis jarak dan kesempatan terdekat (analisis waktu pencapaian), analisis indeks sentralitas dan analisis potensi penduduk.

**TABEL I. 1**  
**KAJIAN PENELITIAN SEBELUMNYA**

No.	Peneliti/Tahun	Judul	Fokus	Rekomendasi
1.	Alan Tandyar Magister Perencanaan Pembangunan Wilayah dan Kota Universitas Diponegoro 2002	Kajian Perkembangan Pasar Tanah Baru sebagai Acuan Bagi Pembangunan Pasar Tradisional Baru di Wilayah Perluasan Kota Bogor	Kajian terhadap faktor penentu pendukung perkembangan pasar tradisional di Tanah Baru, sebagai acuan bagi pembangunan pasar tradisional baru di wilayah perluasan Kota Bogor	Perlu penelitian lanjutan dengan menggunakan beberapa lokasi pasar yang merupakan hasil perencanaan (bukan pengembangan dari embrio) yang ada di beberapa kabupaten/ kota yang bisa mewakili seluruh Indonesia
2.	Abi Syahmora Magister Perencanaan Pembangunan Wilayah dan Kota Universitas Diponegoro 2004	Lokasi Optimal Pembangunan Pasar di Kota Lahat Berdasarkan Kajian Faktor-Faktor Lokasi Penentu Pasar	Analisis terhadap lokasi optimal pembangunan pasar di Kota Lahat berdasarkan kajian faktor-faktor lokasi penentu pasar	Proses penentuan lokasi pembangunan pasar perlu memperhatikan faktor-faktor yang mempengaruhi seperti: lokasi dekat pemukiman penduduk, ketersediaan lahan, jaringan jalan, kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Kota, bebas banjir, kepadatan penduduk, ketersediaan transportasi, sarana pembuangan limbah dan topografi

Sumber: Tandyar, 2002 dan Syahmora, 2004

### 1.8 Metode Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menggunakan gabungan metode penelitian kualitatif dan kuantitatif. Kedua jenis metode penelitian tersebut akan saling melengkapi satu sama lain. Untuk metode penelitian kualitatif akan digunakan analisis secara deskriptif, sedangkan untuk metode penelitian kuantitatif akan digunakan beberapa alat analisis yaitu analisis faktor, analisis jarak dan kesempatan terdekat (analisis waktu pencapaian), analisis indeks sentralitas dan analisis potensi penduduk. Penggunaan metode penelitian untuk setiap analisis, sub analisis dapat dilihat pada Tabel I.2.

**TABEL I. 2**  
**ANALISIS DAN METODE PENELITIAN YANG DIGUNAKAN**

<i>Aspek</i>	<i>Analisis</i>	<i>Sub analisis</i>	<i>Metode</i>
Kebijakan Pemerintah	Kebijakan Keruangan dan Guna Lahan	---	Kualitatif
	Kebijakan Pembangunan Pasar	---	Kualitatif
	Kebijakan Pemindahan Pedagang	---	Kualitatif
	Partisipasi/Pelibatan Masyarakat	---	Kualitatif
Aspek fisik keruangan	Analisis Wilayah Pelayanan dan Pola Aktivitas	Wilayah Pelayanan	Kualitatif
		Waktu Pencapaian	Kuantitatif
		Indeks Sentralitas	Kuantitatif
		Pola Aktivitas	Kualitatif
	Analisis Prasarana dan Sarana	Bangunan Pasar, Fasilitas Penunjang dan Utilitas	Kualitatif
		Prasarana Jalan	Kualitatif
		Moda Transportasi	Kualitatif
Analisis Faktor	---	Kuantitatif	

**TABEL I.2. Lanjutan**

<b>Aspek</b>	<b>Analisis</b>	<b>Sub analisis</b>	<b>Metode</b>
Aspek sosial ekonomi	Sosial	Potensi Penduduk dan Kepadatan Penduduk	Kuantitatif
		Sebaran Fasilitas Sosial	Kualitatif
		Hubungan Pedagang dan Konsumen	Kualitatif
		Pengungsi	Kualitatif
	Ekonomi	Aglomerasi	Kualitatif
		Daya Beli Masyarakat	Kualitatif
		Harga Sewa Dan Retribusi	Kualitatif

Sumber: Hasil analisis, 2006

### 1.8.1 Metode Penelitian Kualitatif

Metode penelitian kualitatif yang akan digunakan adalah metode penelitian deskriptif kualitatif. Menurut Nazir (2003), metode deskriptif adalah suatu metode dalam meneliti status sekelompok manusia, suatu obyek, suatu set kondisi, suatu sistem pemikiran ataupun suatu kelas peristiwa pada masa sekarang. Tujuan dari penelitian deskriptif adalah untuk membuat deskripsi, gambaran atau lukisan secara sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta-fakta, sifat-sifat serta hubungan antar fenomena yang diselidiki. Penelitian deskriptif mempelajari masalah dalam masyarakat, termasuk di dalamnya tata cara yang berlaku dalam masyarakat serta situasi-situasi tertentu, antara lain tentang hubungan, kegiatan-kegiatan, sikap-sikap, pandangan-pandangan, serta proses-proses yang sedang berlangsung dan pengaruh-pengaruh dari suatu fenomena. Dalam metode deskriptif, akan dibandingkan fenomena-fenomena tertentu yang terjadi di suatu tempat sehingga merupakan suatu studi komparatif (Nazir, 2003).

Whitney dalam Nazir (2003) juga menyebutkan bahwa metode deskriptif adalah pencarian fakta dengan interpretasi yang tepat.

Dalam menggunakan metode kualitatif ini, langkah-langkah yang ditempuh untuk menganalisis masing-masing aspek adalah sebagai berikut:

A. Aspek Kebijakan Pemerintah

Dalam melakukan analisis secara deskriptif kualitatif terhadap aspek kebijakan pemerintah diperlukan data hasil wawancara dan data sekunder berupa produk tata ruang dan produk kebijakan lainnya seperti peraturan daerah yang mengatur tentang pasar. Dalam analisis ini akan ditinjau kebijakan pemerintah menyangkut kebijakan keruangan, kebijakan pembangunan pasar, kebijakan pemindahan pedagang dan kebijakan dalam melibatkan masyarakat (partisipasi masyarakat).

B. Aspek Fisik Keruangan

Data yang diperlukan untuk analisis fisik keruangan diperoleh dari data sekunder berupa peta tematik dan produk tata ruang serta data primer berupa hasil wawancara, hasil kuesioner dan hasil observasi. Dari hasil wawancara dan observasi dibuat analisis secara deskriptif kualitatif yang juga akan dilakukan dengan bantuan peta-peta yang dibuat pada saat observasi.

C. Aspek Sosial Ekonomi

Analisis terhadap sosial ekonomi dilakukan berdasarkan data hasil wawancara, kuesioner dan hasil observasi, serta data sekunder yang diperoleh dari instansi terkait. Analisis terhadap kedua aspek ini juga dilakukan secara kualitatif berdasarkan peta tematik yang dibuat pada saat penelitian.

### 1.8.2 Metode Penelitian Kuantitatif

Beberapa alat analisis kuantitatif yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis faktor, analisis potensi penduduk, analisis jarak dan kesempatan terdekat (analisis waktu pencapaian), dan analisis indeks sentralitas.

Analisis faktor merupakan salah satu jenis analisis yang melihat hubungan yang terjadi antara variabel-variabel dalam penelitian. Tujuan analisis faktor adalah untuk menemukan hubungan (*interrelationship*) antar sejumlah variabel yang saling independen satu dengan yang lain, sehingga bisa dibuat satu atau beberapa kumpulan variabel yang lebih sedikit dari jumlah variabel awal. (Santoso, 2002). Pada prinsipnya analisis faktor digunakan untuk mereduksi data yaitu proses untuk meringkas sejumlah variabel menjadi lebih sedikit dan menamakannya sebagai faktor. Untuk melakukan analisis ini akan digunakan bantuan *software SPSS*, yang kemudian dari *output*-nya akan dilakukan interpretasi dan analisis lanjutan secara deskriptif.

Analisis indeks sentralitas serta analisis jarak dan kesempatan terdekat (analisis waktu pencapaian), merupakan jenis analisis wilayah untuk menganalisis struktur/hirarki fungsi pelayanan dalam suatu pemukiman serta analisis terhadap tingkat aksesibilitas dalam suatu daerah. Sedangkan analisis potensi penduduk adalah untuk mengetahui potensi suatu daerah untuk menarik penduduk dari daerah sekitarnya.

Metode kuantitatif hanya akan dilakukan terhadap aspek fisik keruangan dan aspek sosial ekonomi khususnya yang menyangkut kependudukan dengan menggunakan alat-alat analisis seperti yang diuraikan di atas. Setelah dilakukan

analisis secara kuantitatif dilanjutkan dengan interpretasi (kualitatif) terhadap angka-angka yang diperoleh. Penggunaan dari alat-alat analisis tersebut adalah sebagai berikut:

#### 1. Analisis Faktor

Analisis faktor dilakukan berdasarkan data yang diperoleh dari hasil kuesioner yang merupakan persepsi masyarakat terhadap hal-hal yang ditanyakan. Terdapat lima pilihan jawaban mulai dari yang “paling baik” atau positif sampai dengan yang “paling buruk” atau negatif, di mana masing-masing jawaban tersebut diberi nilai/skor mulai dari 5 (lima) untuk yang “paling baik” sampai dengan 1 (satu) untuk yang “paling buruk”. Jawaban responden yang telah diubah menjadi berbentuk skor tersebut diolah dengan menggunakan *software SPSS* untuk menghasilkan *output* berupa faktor-faktor yang paling signifikan (menurut responden) yang berpengaruh terhadap optimal atau tidak optimalnya fungsi pasar.

#### 2. Analisis Waktu Pencapaian (Analisis Waktu Pencapaian)

Berdasarkan peta dengan skala yang tepat diukur jarak terdekat antar kelurahan di mana terletak pusat-pusat pelayanan. Jarak dari masing-masing kelurahan tersebut dibuat dalam bentuk matriks yang kemudian dikonversikan ke bentuk matriks waktu pencapaian berdasarkan jarak terdekat. Konversi dari jarak ke waktu dilakukan dengan memperhatikan kecepatan rata-rata kendaraan pada tiap ruas jalan yang dilewati antara dua kelurahan.



### 3. Analisis Potensi Penduduk

Untuk analisis potensi penduduk diperlukan data jarak antar kelurahan seperti yang sudah dihitung dalam analisis jarak dan kesempatan terdekat serta jumlah penduduk di setiap kelurahan. Dari hasil perhitungan dengan mempergunakan rumus yang akan dijelaskan kemudian, diperoleh potensi penduduk dari masing-masing kelurahan untuk membandingkan potensi penduduk (*flow potential*) dari masing-masing kelurahan.

### 4. Analisis Indeks Sentralitas

Analisis indeks sentralitas diperlukan untuk mengetahui hirarki/orde atau “tingkat kekotaan” dari suatu kelurahan. Analisis ini dilakukan berdasarkan data fasilitas-fasilitas yang dimiliki oleh setiap kelurahan, meliputi fasilitas pendidikan, fasilitas kesehatan, fasilitas perdagangan dan jasa dan fasilitas pelayanan umum/kantor pemerintah. Berdasarkan jumlah setiap *item* fasilitas yang ada di suatu kelurahan dibuat bobot yang kemudian dijumlahkan dan dirata-ratakan untuk mendapatkan indeks sentralitas terbobot dari masing-masing kelurahan.

#### 1.8.3 Kebutuhan Data

Pada dasarnya data terdiri dari dua macam yaitu data primer dan data sekunder. Data primer merupakan data yang diperoleh dari sumber pertama atau sumber langsung di lapangan baik bersumber dari individu atau kelompok seperti hasil wawancara, kuesioner dan observasi. Sedangkan data sekunder adalah data yang diperoleh dari pihak lain dalam bentuk jadi (sudah dikumpulkan oleh pihak

tersebut), misalnya diperoleh dari berbagai instansi pemerintah, hasil penelitian sebelumnya dan hasil *browsing* di internet. Data yang diperoleh dari *browsing* di internet adalah sebagai *best practice* dan data pembanding dengan kondisi eksisting yang ada.

Data primer dan data sekunder dikumpulkan pada saat penelitian, kemudian dianalisis untuk memperoleh gambaran mengenai faktor-faktor penyebab tidak optimalnya fungsi pasar tradisional di lokasi baru. Kebutuhan data untuk penelitian ini seperti digambarkan dalam tabel berikut:

**TABEL I.3**  
**KEBUTUHAN DATA**

<b>No.</b>	<b>Aspek yang Ditinjau</b>	<b>Variable</b>	<b>Sub Variabel/Indikator</b>	<b>Sumber Data</b>
1.	Aspek Kebijakan Pemerintah	Produk-produk Kebijakan Pemda	a. Kesesuaian dengan produk tata ruang b. Perda	Data Primer: - Wawancara (indikator a) Data Sekunder - Bappeda (indikator a) - Bag. Hukum Setda (indikator b)
2	Aspek Fisik Keruangan	Lokasi Pasar	a. Wilayah pelayanan b. Jarak dari pemukiman c. Sarana transportasi d. Kemiringan lahan e. Kedekatan dengan pangsa pasar f. Kedekatan dengan bahan baku g. Aksesibilitas	Data Primer: - Wawancara (b, c, f) - Observasi (a s/d g) - Kuesioner (a, b, c, e, g) Data Sekunder - Bappeda (a) - Dinas Perhubungan (c)
		Sarana dan Utilitas Pasar	a. Kios b. Los pasar c. Meja dagangan d. Kantor pasar e. Pos keamanan f. Tempat parkir g. Tabung pemadam h. KM/WC i. Air bersih j. Listrik k. Telekomunikasi l. Drainase m. Sanitasi n. Kondisi jalan	Data Primer: - Wawancara (i, j, k) - Observasi (a s/d n) - Kuesioner (f, h, l, m, n) Data Sekunder - Dispenda (a s/d h) - Dinas Kimpraswil (n)
		Kenyamanan Pasar	a. Sampah b. Becek c. Banjir d. Serangga e. Kebocoran atap f. Gangguan preman g. PKL	Data Primer: - Wawancara (a s/d g) - Observasi (a s/d g) - Kuesioner (a) Data Sekunder - Dispenda (g)

**TABEL 1.2 Lanjutan**

No.	Aspek yang Ditinjau	Variable	Sub Variabel/Indikator	Sumber Data
3.	Aspek Sosial Ekonomi	Keadaan Sosial	a. Pertumbuhan Penduduk b. Jumlah penduduk c. Jumlah rumah tangga d. Frekwensi berbelanja e. Jumlah pedagang f. Hubungan pedagang dan konsumen g. Sebaran fasilitas sosial	Data Primer: - Wawancara (f) - Kuesioner (d) Data Sekunder - Kantor Kecamatan (a, b, c, g) - BPS (a s/d c) - Dispenda (e)
		Keadaan Ekonomi	a. Penghasilan konsumen b. Jumlah pengeluaran konsumen c. Tingkat penjualan pedagang d. Penghasilan pedagang e. Jenis barang dagangan f. Asal barang dagangan g. Sebaran fasilitas perdagangan	Data Primer: - Wawancara (c s/d f) - Observasi (e, f, g) - Kuesioner (a, b)

Sumber: Hasil Analisis, 2006

#### 1.8.4 Teknik Pengumpulan Data

Seperti halnya data terdiri dari data primer dan data sekunder, maka teknik pengumpulannya pun terdiri dari dua yaitu pengumpulan data primer, yaitu pengumpulan data secara langsung di lapangan oleh peneliti sendiri dan pengumpulan data sekunder, yaitu pengumpulan data tidak secara langsung di lapangan, data diperoleh dari pihak lain yang sudah mengumpulkannya terlebih dahulu. Pengumpulan data primer dilakukan dengan cara:

- Pengamatan langsung (observasi)
- Wawancara (interview)
- Angket (kuesioner)

Sedangkan untuk data sekunder cara pengumpulan datanya adalah dengan cara meneliti dokumen-dokumen yang sudah tersedia di berbagai instansi

pemerintah. Hasil penelitian sebelumnya dan hasil *browsing* di internet juga merupakan data sekunder yang digunakan sebagai perbandingan dan masukan untuk mengadakan analisis.

Untuk tiap lokasi dan obyek penelitian dilakukan teknik pengumpulan data yang berbeda, seperti pada tabel berikut:

**TABEL I. 4**  
**LOKASI DAN TEKNIK PENGUMPULAN DATA**

<i>Jenis Data</i>	<i>Cara Pengumpulan Data</i>	<i>Obyek</i>	<i>Lokasi Penelitian</i>
Data Primer	Observasi	Aktivitas Pasar	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Pasar Inpres Atambua</li> <li>○ Pasar Lolowa</li> <li>○ Pasar Fatubenao</li> </ul>
	Wawancara	Pedagang	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Pasar Inpres Atambua</li> </ul>
		Instansi Pemerintah	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Bappeda</li> <li>○ Dispenda</li> <li>○ Kantor Kec. Kota Atambua</li> </ul>
		Konsumen	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 12 Kelurahan di Kecamatan Kota Atambua (termasuk konsumen yang berbelanja di Pasar Inpres Atambua)</li> </ul>
Kuesioner	Konsumen	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 12 Kelurahan di Kecamatan Kota Atambua</li> </ul>	
Data Sekunder	Studi Dokumen	Dokumen	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Bappeda</li> <li>○ Dispenda</li> <li>○ Bagian Hukum Setda Kabupaten Belu</li> <li>○ Kantor Kec. Kota Atambua</li> <li>○ BPS</li> <li>○ Perpustakaan</li> <li>○ Internet</li> </ul>

*Sumber: Hasil Analisis, 2006*

## 1.8.5 Teknik Pengolahan Data dan Penyajian Data

### 1.8.5.1 Teknik Pengolahan Data

Data yang telah dikumpulkan diolah melalui beberapa tahapan sebagai berikut (Nazir, 2003):

a. Mengedit Data (*Editing*)

*Editing* merupakan proses yang dilakukan sebelum data diolah. Data yang diperoleh diedit untuk memperbaiki kualitas data serta menghilangkan keraguan terhadap data yang diperoleh, serta untuk memastikan konsistensi data tersebut. Editing juga dilakukan untuk memilih data yang akan digunakan dan data yang tidak dapat digunakan atau harus dikonfirmasi ulang.

b. Pengkodean (*Coding*)

Setelah diedit, data yang dikumpulkan tersebut (dapat berupa angka atau data deskriptif) di-*coding* yaitu dengan memberikan kode pada jawaban atau pernyataan yang diperoleh dengan memberi angka pada jawaban atau pernyataan tersebut.

c. Tabulasi Data (*Tabulating*)

Kegiatan selanjutnya adalah melakukan tabulasi yaitu memasukkan data ke dalam tabel-tabel dan mengatur angka-angka sehingga dapat dihitung jumlah kasus dalam berbagai kategori. Data yang ada dipindahkan ke dalam suatu *coding sheet* (kartu tabulasi) atau dapat juga dipindahkan langsung dari daftar pertanyaan ke dalam tabel. Dalam penelitian ini tabulasi data dilakukan dengan bantuan komputer.

#### d. Analisis

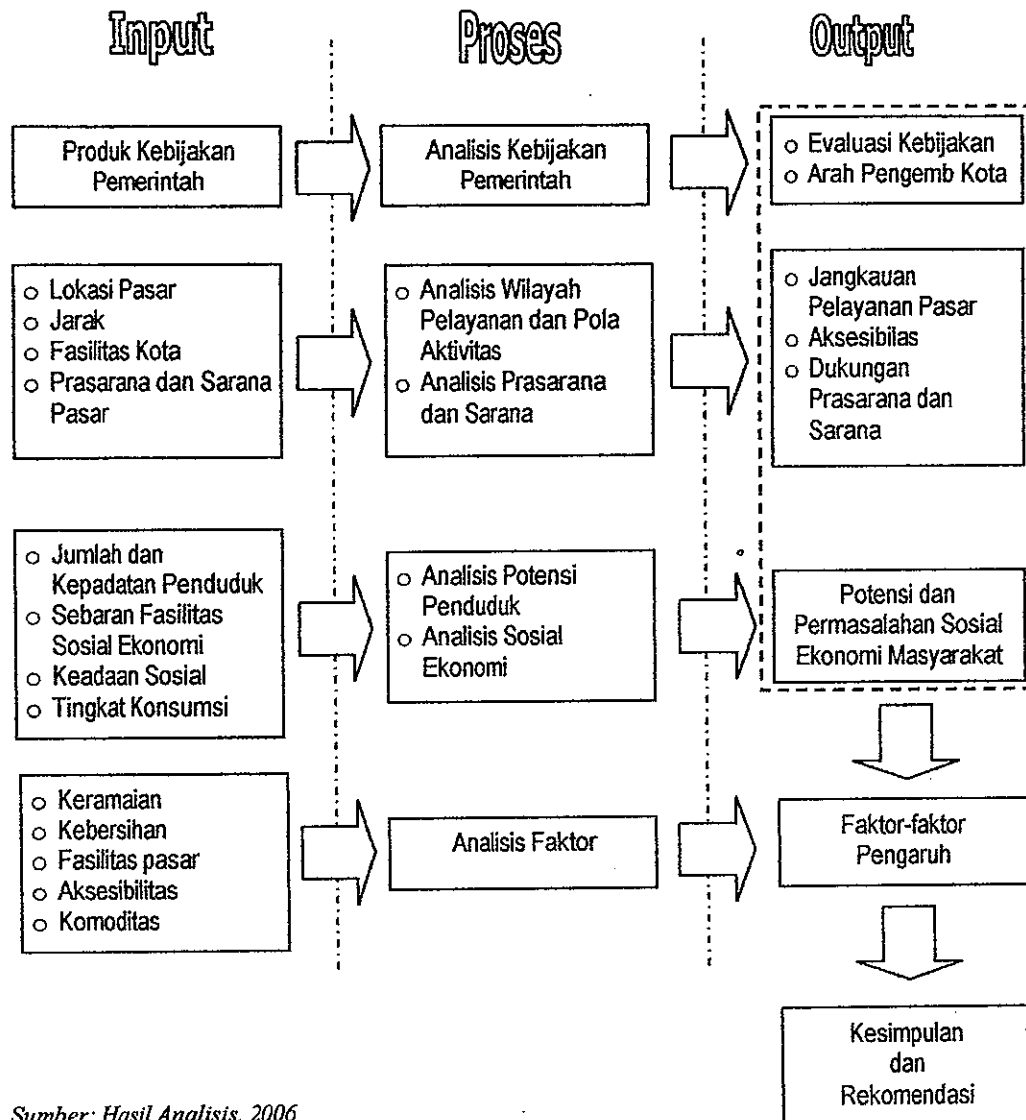
Kegiatan terakhir dalam mengolah data adalah analisis data yaitu dengan mengelompokkan, membuat suatu urutan, memanipulasi serta meningkatkan data sehingga mudah untuk dibaca. Analisis dilakukan sesuai dengan tujuan penelitian yaitu dengan memperlihatkan sesuatu yang khas atau penunjukan kecenderungan tengah-tengah dari variabel-variabel yang dianalisis.

#### **1.8.5.2 Teknik Penyajian Data**

Data primer dan data sekunder yang telah direduksi melalui empat tahapan pengolahan data di atas, disajikan dalam bentuk peta dan grafik. Untuk data yang bersifat kualitatif dapat disajikan tetap dalam bentuk deskriptif. Sajian dalam bentuk deskriptif tersebut dilengkapi dengan foto-foto untuk memperlihatkan secara visual kondisi nyata di lapangan.

#### **1.8.6 Kerangka Analisis dan Teknik Analisis**

Untuk menjawab permasalahan mengenai faktor-faktor yang menyebabkan tidak optimalnya fungsi pasar tradisional di lokasi yang baru, dibuat kerangka analisis seperti pada diagram di bawah ini:



**GAMBAR 1.3**  
**DIAGRAM KERANGKA ANALISIS**

Kerangka analisis tersebut menjelaskan proses analisis, yaitu proses yang dilakukan untuk mengidentifikasi, menganalisis dan mengetahui faktor-faktor penyebab terjadinya permasalahan tidak optimalnya fungsi pasar tradisional di lokasi yang baru. Analisis dilakukan dengan memasukkan variabel-variabel yang dikelompokkan sesuai dengan aspek yang ditinjau. Variabel-variabel tersebut



kemudian dianalisis dengan menggunakan analisis deskriptif kualitatif dan beberapa alat analisis kuantitatif seperti analisis waktu pencapaian, indeks sentralitas, analisis potensi penduduk. Output dari analisis tersebut akan disintesa menjadi faktor-faktor yang mempengaruhi tidak optimalnya fungsi Pasar Lolowa dan Pasar Fatubena.

Analisis selanjutnya adalah dengan menggunakan analisis faktor yaitu dengan memasukkan indikator dari berbagai variabel yang diperoleh dari hasil kuesioner, yaitu faktor keramaian, kebersihan pasar, fasilitas pasar, aksesibilitas dan komoditas. Variabel-variabel tersebut diberi nilai berdasarkan persepsi masyarakat tentang kondisi pasar yang akan dijadikan dasar untuk menilai faktor-faktor yang mempengaruhi konsumen berbelanja ke suatu lokasi pasar. Jawaban dari hasil kuesioner diberi nilai/skor 1 (satu) sampai dengan 5 (lima) yang merupakan (Skala Likert). Nilai minimal 1 (satu) untuk jawaban negatif misalnya "sangat jelek" dan nilai maksimal 5 (lima) untuk jawaban positif misalnya "sangat baik".

Dalam proses analisis selanjutnya diperlukan penelitian secara terpadu terhadap unsur-unsur terkait dalam hal ini variabel penelitian, sebagai berikut:

#### **1.8.6.1 Kebijakan Pemerintah**

Kebijakan Pemerintah Daerah, seperti kebijakan pemanfaatan ruang, penentuan lokasi pasar, pemindahan pedagang dan pelibatan masyarakat dalam pembangunan sangat berpengaruh terhadap baik atau tidaknya fungsi pelayanan pasar tradisional. Metode analisis yang digunakan adalah dengan metode analisis

deskriptif kualitatif yang memberikan gambaran kebijakan yang telah dan akan dikeluarkan oleh pemerintah daerah sehubungan dengan arah perkembangan kota dan pemanfaatan pasar tradisional di lokasi baru. Analisis ini juga bersifat evaluasi terhadap kebijakan pemerintah tersebut.

#### **1.8.6.2 Fisik Keruangan**

Terhadap aspek fisik keruangan akan dilakukan analisis secara deskriptif kualitatif dan juga beberapa analisis kuantitatif seperti analisis indeks sentralitas, analisis waktu pencapaian dan analisis faktor.

Analisis indeks sentralitas dilakukan dengan membuat matriks fungsi wilayah dengan indeks sentralitas terbobot. Matriks ini berisi jenis fungsi seperti fungsi pelayanan kesehatan, fungsi pendidikan, fungsi administrasi dan sebagainya, yang berisi nama kelurahan, populasi (jumlah penduduk), frekwensi keberadaan fungsi (jumlah fungsi) dan frekwensi kegiatan (tingkat pelayanan). Analisis ini dimaksudkan untuk mengetahui struktur/hirarki pusat-pusat pelayanan yang ada dalam wilayah tinjauan.

Analisis waktu pencapaian dibuat melalui dua tahapan yaitu melakukan analisis jarak yang dituangkan dalam matriks jarak serta analisis kesempatan terdekat untuk mengukur jarak dari suatu wilayah pemukiman ke pusat-pusat pelayanan tertentu. Matriks jarak diperlukan untuk mengukur jarak dari wilayah-wilayah pemukiman terhadap pemukiman-pemukiman lainnya yang memungkinkan terlaksananya proses interaksi dari anggota masyarakat. Matriks jarak diukur dari pusat-pusat kecamatan/kelurahan ke pusat pemerintahan daerah

atau dari pusat kecamatan/kelurahan yang satu ke pusat-pusat kecamatan/kelurahan yang lainnya. Sedangkan matriks kesempatan terdekat dimaksudkan untuk memberikan informasi kepada masyarakat di suatu pemukiman agar dapat menentukan pilihannya untuk memperoleh fasilitas pelayanan dalam jangkauan jarak daerah terdekat dari tempat tinggalnya.

### **1.8.6.3 Sosial Ekonomi**

Keadaan sosial ekonomi masyarakat juga merupakan faktor penting yang berpengaruh terhadap fungsi pelayanan pasar tradisional. Variabel ini dianalisis dengan menggunakan analisis deskriptif kualitatif. Untuk keperluan analisis ini digunakan pemetaan potensi dan masalah, yang menggambarkan potensi dan permasalahan yang ada di Kelurahan Lidak dan Kelurahan Fatubenaohubungan dengan optimasi Pasar Lolowa dan Pasar Fatubenaohubungan. Dengan melakukan pemetaan terhadap permasalahan yang ada di Kelurahan Lidak (Pasar Lolowa) dan Kelurahan Fatubenaohubungan (Pasar Fatubenaohubungan), akan diketahui permasalahan yang mempengaruhi tidak optimalnya fungsi kedua pasar yang baru tersebut. Juga dengan pemetaan potensi dapat dilihat potensi yang ada yang mungkin dapat digunakan untuk mendukung upaya pengembangan aktivitas perekonomian di dua kelurahan tersebut. Variabel yang digunakan adalah sebaran fasilitas sosial dan fasilitas perekonomian di masing-masing kelurahan tersebut seperti fasilitas perkantoran, fasilitas kesehatan, fasilitas pendidikan, fasilitas perdagangan dan jasa, terminal, kondisi jalan serta variabel lainnya yang mungkin berpengaruh terhadap optimasi pasar. Adanya fasilitas-fasilitas tertentu yang berdekatan

dengan pasar akan menjadi daya tarik bagi penduduk untuk pergi ke suatu lokasi pasar, sedangkan pada sisi lain terdapat juga fasilitas atau prasarana yang tidak berfungsi baik sehingga menghambat kinerja dari fasilitas yang operasionalnya tergantung pada prasarana tersebut.

### 1.8.7 Teknik Pengambilan Sampel

Salah satu cara memperoleh data primer adalah dengan melakukan survei yaitu menyebarkan daftar pertanyaan/kuesioner kepada pengguna pasar (dalam penelitian ini hanya kepada konsumen saja). Seperti dilihat pada Tabel I.4, kuesioner hanya diberikan kepada konsumen untuk 12 kelurahan di Kecamatan Kota Atambua. Untuk responden diambil dari 12 kelurahan di Kecamatan Kota Atambua, karena selama ini Pasar Inpres Atambua melayani penduduk di Kecamatan Kota Atambua.

Pengambilan sampel dilakukan secara acak (*random sampling*) di mana setiap responden mempunyai kesempatan yang sama untuk terpilih sebagai sampel. Menurut Nazir (2003), estimasi terhadap proporsi untuk menentukan besarnya sampel dilakukan dengan menggunakan rumus:

$$n = \frac{N \cdot p(1-p)}{(N-1)D + p(1-p)}$$

Di mana:

$$D = \frac{B^2}{4}$$

Keterangan:

$n$  = ukuran sampel

$N$  = populasi

$p$  = proporsi populasi

$B$  = *bound of error* dalam pengambilan sampel

Diketahui bahwa jumlah penduduk Kota Atambua ( $N$ ) adalah 52.382 orang, sehingga berdasarkan rumus di atas diperoleh besarnya sampel untuk konsumen ( $n$ ) adalah 100 orang. Hasil ini diperoleh dengan anggapan nilai  $p = 0,5$  dan nilai  $B = 0,1$  (10%). Asumsi *bound of error* ( $B$ ) diambil 10% karena penelitian ini bukan suatu penelitian yang mengandung resiko tinggi seperti misalnya penelitian dalam bidang kesehatan di mana *bound of error* harus sekecil mungkin. Jumlah sampel untuk konsumen dibagi secara proporsional untuk 12 kelurahan yang ada di Kecamatan Kota Atambua.

Berdasarkan jumlah penduduk di tiap kelurahan maka jumlah sampel untuk tiap kelurahan dibagi secara proporsional sebagai berikut: Kelurahan Fatubena (12), Kelurahan Tenukiik (11), Kelurahan Umanen (10), Kelurahan Tulamalae (10), Kelurahan Fatukbot (10), Kelurahan Beirafu (9), Kelurahan Manumutin (8), Kelurahan Manuaman (7), Kelurahan Rinbesi (6), Kelurahan Bardao (6), Kelurahan Atambua (6) dan Kelurahan Lidak (5).

## 1.9 Sistematika Pembahasan

Hasil penelitian disusun dalam beberapa bagian dengan sistematika

penyajian sebagai berikut:

Bab I : Pendahuluan; berisi latar belakang studi ini dilakukan, rumusan masalah, tujuan dan sasaran studi, ruang lingkup studi, kerangka pemikiran, kajian penelitian sebelumnya, serta metode yang digunakan dalam penelitian.

Bab II : Kajian Teori Optimasi Pasar; berisi kajian teori yang berhubungan dengan topik bahasan antara lain pengertian pasar, wilayah pelayanan, pengelompokan pasar, pengguna pasar, fungsi dan peranan pasar, *best practices* pemindahan pasar, analisis kebijakan publik serta uraian tentang alat-alat analisis kuantitatif yang digunakan.

Bab III : Gambaran Umum Kabupaten Belu dan Kota Atambua; merupakan gambaran umum keadaan Kabupaten Belu, keadaan Kecamatan Kota Atambua yang meliputi kependudukan, pasar tradisional, arahan peruntukan lahan, serta potensi dan permasalahan yang ada di Kecamatan Kota Atambua. Dalam bab ini juga dibahas gambaran umum dari tiga pasar tradisional (Pasar Inpres Atambua, Pasar Lolowa dan Pasar Fatubena) yang menjadi lingkup studi dalam penelitian.

Bab IV : Analisis Permasalahan Tidak Optimalnya Fungsi Pasar di Lokasi Baru; berisi analisis yang dilakukan untuk memperoleh faktor-faktor yang mempengaruhi tidak optimalnya fungsi Pasar Lolowa dan Pasar Fatubena

Bab V : Kesimpulan dan Rekomendasi; merupakan bagian terakhir dari tulisan ini yang berisi kesimpulan penelitian dan rekomendasi yang diberikan.

## **BAB II**

### **KAJIAN TEORI OPTIMASI PASAR**

#### **2.1 Pengertian Pasar dan Pasar Tradisional**

Pasar mempunyai kaitan yang sangat erat dengan kegiatan ekonomi masyarakat, baik produksi, distribusi maupun konsumsi. Dalam hal ini pasar dapat diartikan sebagai arena distribusi atau pertukaran barang, di mana kepentingan produsen dan konsumen bertemu dan pada gilirannya menentukan kelangsungan kegiatan ekonomi masyarakatnya. Ginanjar (1980) berpendapat bahwa pasar adalah tempat untuk menjual dan memasarkan barang atau sebagai bentuk penampungan aktivitas perdagangan. Pada mulanya pasar merupakan perputaran dan pertemuan antar persediaan dan penawaran barang dan jasa.

Pasar dapat didefinisikan sebagai institusi atau mekanisme di mana pembeli (yang membutuhkan) dan penjual (yang memproduksi) bertemu dan secara bersama-sama mengadakan pertukaran barang dan jasa (Campbell, 1990). Sedangkan menurut Stanton (1996) pasar adalah sebagai orang-orang yang mempunyai kebutuhan untuk dipuaskan, mempunyai uang untuk dibelanjakan dan kemauan untuk membelanjakan uang. Pasar merupakan tempat pembeli bertemu dengan penjual, barang-barang atau jasa-jasa ditawarkan untuk dijual dan kemudian terjadi pemindahan hak milik.

Phillip Kottler (1998) melihat arti pasar dalam beberapa sisi, antara lain:

1. Dalam pengertian aslinya, pasar adalah suatu tempat fisik di mana pembeli dan penjual berkumpul untuk mempertukarkan barang dan jasa.

2. Bagi seorang ekonom, pasar mengandung arti semua pembeli dan penjual yang menjual dan melakukan transaksi atas barang/jasa tertentu. Dalam hal ini para ekonom memang lebih tertarik akan struktur, tingkah laku dan kinerja dari masing-masing pasar ini.
3. Bagi seorang pemasar pasar adalah himpunan dari semua pembeli nyata dan pembeli potensial dari pada suatu produk.

Berdasarkan pola manajemen yang dipakai, pasar dapat dibedakan menjadi dua kelompok besar yaitu:

- a. Pasar Tradisional, adalah pasar yang masih memakai pola manajemen yang sangat sederhana dengan ciri-cirinya setiap pedagang mempunyai satu jenis usaha, adanya interaksi antara penjual dan pembeli (tawar menawar harga), penempatan barang dijajar kurang tertata rapi, kenyamanan dan keamanan kurang diperhatikan.
- b. Pasar Modern, adalah pasar yang sudah memakai pola-pola manajemen modern, dengan ciri-ciri jenis barang dagangan yang dilakukan oleh satu pedagang, harga *fixed* (tetap), tata letak barang dagangan teratur dengan baik dan rapi, kenyamanan dan keamanan sudah menjadi prioritas utama.

Dalam 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 kulakan/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 dengan proses jual beli melalui tawar menawar.

Departemen Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah mendefinisikan pasar tradisional sebagai pasar yang bentuk bangunannya relatif sederhana, dengan suasana yang relatif kurang menyenangkan (ruang tempat usaha sempit, sarana parkir yang kurang memadai, kurang menjaga kebersihan pasar, dan penerangan yang kurang baik). Barang-barang yang diperdagangkan adalah barang kebutuhan sehari-hari dengan mutu barang yang kurang diperhatikan, harga barang relatif murah, dan cara pembeliannya dengan sistem tawar menawar. Para pedagangnya sebagian besar adalah golongan ekonomi lemah dan cara berdagangnya kurang profesional. Contoh pasar tradisional: Pasar Inpres, Pasar lingkungan dan sebagainya.

Pengertian-pengertian tentang pasar tersebut menunjukkan adanya 3 unsur utama yang perlu dikaji pada pengertian pasar (Mursid, 1997), yaitu:

1. Orang dengan segala kebutuhan dan keinginannya atau sering disebut sebagai konsumen.
2. Daya beli. Daya beli merupakan faktor yang dapat mengubah keinginan menjadi permintaan. Penyediaan barang dan jasa yang dibutuhkan oleh masyarakat tidak akan menjadi suatu permintaan apabila masyarakat tidak memiliki daya beli yang memadai.

3. Perilaku di dalam pembelian. Perilaku berkaitan dengan pola masyarakat di dalam pasar, seperti pola pengeluaran uang, perubahan selera jenis barang atau jasa, waktu mewujudkan dan membeli, fluktuasi harga atau nilai.

## **2.2 Lokasi Pasar dan Aksesibilitas**

### **2.2.1 Lokasi Pasar**

Pasar membutuhkan lahan dan lokasi yang strategis, mengingat aktivitas yang terjadi di pasar tersebut dan pentingnya peran pasar sebagai salah satu komponen pelayanan kota, daerah dan wilayah yang mengakibatkan kaitan dan pengaruh dari masing-masing unsur penunjang kegiatan perekonomian kota. Dengan letak yang strategis, akan lebih terjamin proses transaksi jual-belinya daripada pasar yang letaknya kurang strategis. Dalam hal ini harus diperhatikan faktor-faktor keramaian lalu lintas, kemungkinan tempat pemberhentian orang untuk berbelanja, keadaan penduduk di lingkungan pasar, keadaan perparkiran dan sebagainya.

Dalam hal pemilihan lokasi pembangunannya, pasar sebaiknya didirikan pada lokasi yang ramai dan luas. Pendirian pasar pada lokasi yang tidak ada aktivitas perdagangannya, sangat sulit diharapkan akan dikunjungi oleh masyarakat. Sedangkan jumlah penduduk, pendapatan perkapita, distribusi pendapatan, aglomerasi dan kebijaksanaan pemerintah juga sangat mempengaruhi penentuan lokasi suatu kegiatan (Djojodipuro, 1992). Daerah dengan penduduk besar, merupakan pasar yang perlu diperhatikan.

Menurut Miles (1999), faktor-faktor yang berpengaruh dalam pemilihan lokasi adalah:

1. zoning (peruntukan lahan)
2. fisik (*physical features*)
3. utilitas
4. transportasi
5. parkir
6. dampak lingkungan (sosial dan alam)
7. pelayanan publik
8. penerimaan/respon masyarakat (termasuk perubahan perilaku)
9. permintaan dan penawaran (pertumbuhan penduduk, penyerapan tenaga kerja, distribusi pendapatan)

De Chiara dan Koppelman (1999), menambahkan kriteria yang harus dipenuhi dalam menentukan lokasi pasar/pusat perbelanjaan adalah:

1. kedekatan dengan pangsa pasar
2. kedekatan dengan bahan baku
3. ketersediaan tenaga listrik dan air
4. iklim
5. ketersediaan modal
6. perlindungan terhadap kebakaran, perlindungan polisi, pelayanan kesehatan
7. perumahan/permukiman penduduk
8. peraturan setempat
9. pertumbuhan kota di masa yang akan datang.

Selain hal-hal yang telah dikemukakan oleh Miles, De Chiara dan Koppelman, Duncan dan Hollander (dalam Ristantyo, 2004), mengemukakan hal-hal yang harus diperhatikan dalam penentuan lokasi pasar adalah:

1. Populasi yang terdapat pada daerah perdagangan, meliputi komposisi dan pertumbuhannya
2. perkembangan kota yang dapat diukur dari perubahan sosial ekonomi
3. kebiasaan belanja penduduk
4. daya beli penduduk dapat dilihat dari jumlah tenaga kerja, jenis pekerjaan, tingkat pendapatan dan jumlah tabungan yang dimiliki
5. perbedaan status sosial yang dapat dilihat dari tipe rumah, kepemilikan rumah, tingkat pendidikan dan jumlah kepemilikan kendaraan
6. jumlah, luas, tipe dan lokasi pasar lama
7. aksesibilitas berupa fasilitas transportasi umum, kedekatan dengan konsumen yang potensial dapat berupa daerah perumahan dan perkantoran
8. kondisi fisik alam, dapat dilihat dari topografi, kondisi geologis, rawan bencana dan sebagainya.

Menurut Asy'ari (1993), diperlukan kemudahan yang maksimal bagi penyesuaian warga atau penduduk di suatu kota. Dalam jangka panjang diusahakan untuk menyediakan prasarana dan sarana melalui perencanaan menuju suatu keadaan yang ideal. Prinsip umum yang dijadikan pedoman dalam upaya manusia untuk mudah menyesuaikan diri pada alam lingkungan atau penyelarasan dengan sekitarnya, adalah:

1. Prinsip ongkos minimum, dengan mempertimbangkan faktor-faktor:

- a. Perbedaan antara kegunaan dan harga tanah, bahan mentah, tenaga kerja serta modal
  - b. Perbedaan permintaan dari berbagai pasar akan hasil (produksi) dengan harga penjualan
  - c. Ongkos transportasi bagi orang serta barang
  - d. Perbedaan harga dan ongkos penempatan barang dengan aspek keamanan atau resiko yang harus ditanggung
2. Prinsip lokasi median (*median location*), di mana lokasi yang paling tepat dapat ditentukan di tengah-tengah atau median dari segala arah. Jarak lokasi menjadi pertimbangan dalam memilih lokasi yang paling tepat, dengan demikian dapat ditentukan letak zona atau lokasi pasar, pertokoan, supermarket, stasiun, pusat pendidikan, pusat pemerintahan, fasilitas kesehatan, dan lain sebagainya.
3. Prinsip penentuan jalur transportasi rutin. Pengaruh transportasi bagi *intersection* dari unit-unit permukiman penduduk sangat besar artinya dalam penentuan lokasi, misalnya untuk keperluan pabrik atau keperluan lainnya, sebab transportasi memudahkan mobilitas penduduk. Pertemuan antar rute transportasi merupakan median yang sangat strategis dan efisien bagi banyak keperluan.

Penentuan lokasi di kota sangat bervariasi, antara lain prinsip ongkos minimum, efisiensi, dan lokasi median, jalur transportasi, sumber bahan baku, pemasaran dan jumlah penduduk merupakan faktor yang mesti diperhitungkan.

### 2.2.2 Aksesibilitas

Menurut Black (dalam Tamin, 2000), aksesibilitas adalah suatu ukuran kenyamanan atau kemudahan mengenai cara lokasi tata guna lahan berinteraksi satu sama lain dan mudah atau susahya lokasi tersebut dicapai melalui sistem jaringan transportasi. Aksesibilitas adalah konsep yang menggabungkan sistem pengaturan tata guna lahan secara geografis dengan sistem jaringan transportasi yang menghubungkannya. Jadi dapat dikatakan di sini bahwa aksesibilitas merefleksikan jarak perpindahan di antara beberapa tempat yang dapat diukur dengan waktu dan/atau biaya yang dibutuhkan untuk perpindahan tersebut. Tempat yang memiliki waktu dan biaya perpindahan yang rendah menggambarkan adanya aksesibilitas yang tinggi. Peningkatan fungsi transportasi akan meningkatkan aksesibilitas karena dapat menekan waktu dan biaya yang dibutuhkan. Skema sederhana yang memperlihatkan kaitan berbagai hal, menjelaskan mengenai aksesibilitas dapat dilihat pada tabel di bawah ini:

**TABEL II. 1**  
**KLASIFIKASI TINGKAT AKSESIBILITAS**

Jarak	Jauh	Aksesibilitas rendah	Aksesibilitas menengah
	Dekat	Aksesibilitas menengah	Aksesibilitas tinggi
Kondisi Prasarana		Sangat Jelek	Sangat Baik

*Sumber: Black (dalam Tamin, 2000)*

Jayadinata (1985) menambahkan bahwa terdapat beberapa alternatif kebijakan yang dilakukan oleh pemerintah dalam meningkatkan aksesibilitas

suatu wilayah, supaya penduduknya dalam berbagai keadaan dapat menjangkau pelayanan sosial dan ekonomi yang dibutuhkan, yaitu:

1. Membantu mobilitas perorangan (ke tempat kerja, sekolah, pasar, balai pengobatan dan sebagainya)
2. Memberikan kegiatan pelayanan untuk penduduk (pelayanan keliling: kesehatan, perpustakaan dan sebagainya)
3. Merelokasi penduduk supaya dekat ke pusat kegiatan: pasar, sekolah dan sebagainya.
4. Menambah jalur pelayanan angkutan
5. Merelokasi kegiatan (supaya dekat dengan penduduk)
6. Mengadakan kebijakan tentang waktu (untuk berbagai kegiatan, dan untuk penjadwalan waktu seperti untuk: jam sibuk bagi sekolah, pasar, balai pengobatan dan sebagainya)

### **2.3 Wilayah Pelayanan Pasar**

Dalam kegiatan ekonomi terdapat suatu istilah yaitu ambang (*threshold*) yang berarti jumlah minimal penduduk yang diperlukan untuk menunjang supaya suatu fungsi tertentu dapat berjalan lancar. Misalnya suatu macam prasarana atau sarana yang lebih tinggi fungsinya atau yang diperlukan oleh jumlah penduduk yang besar jumlahnya (pasar, sekolah menengah, dan sebagainya), harus terletak di wilayah yang jangkauan pelayanannya lebih luas yaitu bukan di desa tapi di kecamatan (Jayadinata, 1999).

Christaller (dalam Daldjoeni, 1987) melalui *central place theory* mengembangkan konsep *range* dan *threshold*. Diasumsikan suatu wilayah sebagai dataran yang homogen dengan sebaran penduduk yang merata, di mana penduduknya membutuhkan berbagai barang dan jasa. Kebutuhan-kebutuhan tadi memiliki dua hal yang khas yaitu:

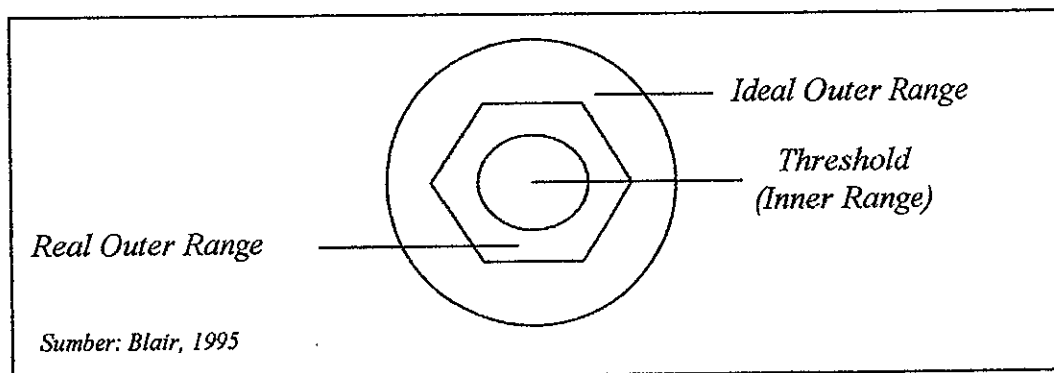
1. *Range*, jarak yang perlu ditempuh orang untuk mendapatkan barang kebutuhannya. Contoh *range* mebeler lebih besar daripada *range* susu, karena mebeler lebih mahal daripada susu.
2. *Threshold*, adalah minimum jumlah penduduk yang diperlukan untuk kelancaran dan kesinambungan suplai barang. Contohnya, toko makanan tidak memerlukan jumlah penduduk yang banyak, sedangkan toko emas membutuhkan jumlah penduduk yang lebih banyak atau *threshold* yang lebih besar.

Barang dan jasa yang memiliki *threshold* dan *range* yang besar disebut barang dan jasa tingkat rendah, *threshold*-nya kecil dan *range*-nya terbatas. Makin tinggi tingkat barang dan jasa, makin besar pula *range*-nya dari penduduk di tempat kecil.

Christaller juga menganggap bahwa jumlah penduduk merupakan penentu dari tingkat pelayanan pusat sentral, selain itu juga fungsi dari pusat sentral itu menjadi penting, misalnya sebagai pusat kegiatan perdagangan, pendidikan, pemerintahan, maupun rekreasi. Ada hubungan yang sangat erat antara jumlah penduduk pendukung di suatu wilayah dengan tingkatan (hirarki) dari pusat pelayanan tempat sentral.



Teori tentang *market range* selanjutnya dikembangkan oleh Blair (1995), dengan pendapatnya tentang *market area*. *Market area* adalah suatu wilayah yang diperkirakan suatu produk bisa dijual. *Outer limit* menurut Blair terbagi dalam dua jenis, yaitu *ideal outer range* dan *real outer range*. *Ideal outer range* dari suatu barang jualan adalah jarak maksimum yang akan ditempuh oleh konsumen untuk memperoleh barang kebutuhannya selama biaya transportasi ditambah harga barang yang dibelinya masih dipandang lebih murah dari harga rata-rata. *Real outer range* adalah jarak maksimum yang akan ditempuh oleh konsumen dalam persaingan pasar yang ada, dan inilah yang disebut sebagai *market area* yang sesungguhnya dari suatu kegiatan usaha.



**GAMBAR 2.1**  
**MARKET AREA**

Besarnya *market area* ditentukan oleh 3 (tiga) faktor sebagai berikut:

1. Skala ekonomi (*economic scale*), barang/jasa usaha mempunyai skala ekonomi yang tinggi biasanya mempunyai *market area* yang cukup besar.
2. *Demand Density* (tingkat kepadatan penduduk dan pendapatan perkapita).

3. Biaya transportasi, biaya transportasi yang tinggi akan menimbulkan harga jual yang tinggi pula, dan pada akhirnya bisa memperkecil *market area*.

## 2.4 Pengelompokan Pasar

Dengan melihat *distribusi* materi perdagangan, maka pasar akan memegang peranan penting dalam kegiatan ekonomi kota. Banyaknya unsur yang terlibat dalam mekanisme distribusi juga akan mengakibatkan terjadinya pengelompokan atau pengkategorian pasar. Menurut Eisner (1993), pusat perbelanjaan dapat dibagi menjadi beberapa kategori berdasarkan lingkup pelayanannya:

### a. Pusat Lingkungan

Merupakan sumber setempat untuk bahan makanan serta pelayanan sehari-hari untuk penduduk sebesar 7.500 sampai 20.000 orang. Ukuran rata-ratanya adalah sekitar 40.000 ft<sup>2</sup> atau 3720 m<sup>2</sup> luas lantai kotor, namun bisa bervariasi antara 30.000 - 74.000 ft<sup>2</sup> (2787 - 6875 m<sup>2</sup>). Lokasi ini harus berada dalam kawasan seluas 4 - 10 acre (1,6 - 4 ha). Pusat perbelanjaan ini biasanya dirancang di sekitar kawasan pasar swalayan sebagai pelayanan perdagangan eceran utama.

### b. Pusat Daerah/Kota

Bisa melayani penduduk antara 20.000 - 100.000 orang dan memperluas pelayanan pusat lingkungan dengan menyediakan toko atau toserba kecil sebagai unsur utama. Ukuran rata-ratanya adalah 150.000 ft<sup>2</sup> (13,935 m<sup>2</sup>) luas

lantai kotor atau antara 100.000 - 300.000 ft<sup>2</sup> (9.240 - 27.871 m<sup>2</sup>), dengan luas lahan antara 10 - 30 acre (4 - 12 ha).

c. Pusat Regional/Wilayah

Biasanya dibangun di sekitar satu atau lebih toserba dan mencakup berbagai fasilitas perdagangan eceran yang biasanya ditemukan di suatu kota kecil yang seimbang. Pusat ini dapat melayani penduduk antara 100.000 - 250.000 orang. Ukuran rata-ratanya adalah 400.000 ft<sup>2</sup> (37.161 m<sup>2</sup>) luas lantai, meskipun bisa mencapai 1.000.000 ft<sup>2</sup> (92.903 m<sup>2</sup>). Minimum luas arealnya adalah 40 acre (16 ha), sedangkan pusat yang terbesar memerlukan sampai 100 acre (40,5 ha).

Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 378/KPTS/1987 tentang Pengesahan 33 Standar Konstruksi Bangunan Indonesia, mengelompokkan fasilitas perdagangan yang didasarkan pada jenis kegiatan ekonomi, minimum penduduk pendukung dan lokasi sebagai berikut:

**TABEL II. 2**  
**MATRIKS PENGELOMPOKAN FASILITAS PERDAGANGAN**

No.	Jenis Kegiatan	Minimum Penduduk (Jiwa)	Lokasi	Luas Tanah (m <sup>2</sup> )	Radius Pencapaian (m)	Standar (m <sup>2</sup> /Pddk)
1	2	3	4	5	6	7
1	Warung	250	Di tengah kelompok keluarga	100	500	0,4
2	Pertokoan	2.500	Di pusat RW	1.200		0,48
3	Pusat Perbelanjaan Lingkungan (Toko, Pasar)	30.000	Di pusat lingkungan	13.500		0,45
4	Pusat Perbelanjaan dan Niaga (Toko, Pasar, Bank, Kantor, Industri Kecil)	120.000	Di pusat Kecamatan dekat terminal Kecamatan	36.000		0,3
5	Pusat Perbelanjaan dan Niaga (Toko, Pasar, Bank, Kantor, Industri Kecil)	450.000	Di pusat wilayah dekat terminal	96.500		0,2

Sumber: Kepmen PU No. 378/KPTS/1987

Terdapat suatu standar yang digunakan dalam pengaturan kota yang dikemukakan Chapin dalam Jayadinata (1999) bahwa jarak tempuh antara pasar atau prasarana lain harus bisa ditempuh dari lingkungannya yang dilayaninya (market area) sampai jarak  $\frac{3}{4}$  km atau 10 menit berjalan kaki. Sedangkan untuk standar luasnya ditetapkan 500 m<sup>2</sup>/1.000 penduduk. Standar tersebut tidak mutlak, hanya merupakan patokan dalam perencanaan prasarana dan sarana perkotaan.

Philip Kottler membuat suatu prinsip klasifikasi pasar menurut lokasi, skala pelayanan, jenis barang dagangan, konstruksi fisik, jumlah pedagang, keramaian, permodalan dan luas areal pasar. Aspek-aspek tersebut berbeda untuk setiap tingkatan pasar, seperti pada tabel berikut:

**TABEL II. 3**  
**PRINSIP KLASIFIKASI PASAR**

No.	Ciri-ciri Fasilitas Pasar	Krempyeng/ Darurat	Kelas III (Pasar Lingkungan)	Kelas II (Pasar Kecamatan)	Kelas I (Pasar Kota)	Kelas Utama (Pasar Regional)
1	Lokasi	RW	Kelurahan	Kecamatan	Wilayah sub kota/wilayah kota yang strategis	Wilayah kota yang sangat strategis
2	Skala Pelayanan Radius: Pengguna:	1.000 m 250-750 jiwa	2.000 m 10.000-20.000 jiwa	7.500 m 50000-75000 jiwa	10.000 m 250.000-500.000 jiwa	Lokal dan regional 500.000-750.000 jiwa
3	Barang Dagangan	Kebutuhan pokok	Kebutuhan primer dan sekunder dengan harga murah	Kebutuhan primer dan sekunder dengan harga menengah	Kebutuhan primer dan sekunder dengan harga menengah serta lux	Kebutuhan primer dan sekunder dengan harga lux
4	Konstruksi Fisik	Bangunan biasa dan alat peraga	Bangunan semi permanen	Bangunan permanen dan tersedia fasilitas parkir	Bangunan permanen/berfingkat, tersedia fasilitas parkir dan bongkar muat	Bangunan permanen berfingkat standard, berukuran memadai, tersedia fasilitas parkir, bongkar muat dan fasilitas penunjang lain cukup.
5	Jumlah Pedagang	100-150 jiwa	250-300 jiwa	300-500 jiwa	1000-2500 jiwa	2000-4000 jiwa
6	Keramaian	Cukup, waktu terbatas	Cukup ramai	Cukup ramai	Cukup tinggi	Tinggi
7	Permodalan	Relatif kecil	Relatif kecil	Relatif sedang	Relatif besar	Relatif besar
8	Luas Areal	0,05-0,07 ha	0,07-0,30 ha	0,60-1,50 ha	1,00-2,50 ha	5,00-6,00 ha

Sumber: Kotler, 1976 dalam Master Plan Pasar Waru Indah, Bappeda Tk II Semarang, 1994

## 2.5 Pengguna Pasar

Pengguna pasar secara umum dapat dibedakan menjadi dua kelompok yaitu pembeli dan pedagang. Menurut Damsar (1977) pembeli dapat digolongkan menjadi:

- a. Pengunjung, yaitu mereka yang datang ke pasar tanpa mempunyai tujuan untuk membeli suatu barang atau jasa. Mereka adalah orang-orang yang menghabiskan waktu luangnya di pasar.
- b. Pembeli, yaitu mereka yang datang ke lokasi pasar dengan maksud untuk membeli sesuatu barang atau jasa tetapi tidak mempunyai tujuan ke (di) mana akan membeli.
- c. Pelanggan, yaitu mereka yang datang ke lokasi pasar dengan maksud untuk membeli sesuatu barang atau jasa dan mempunyai tujuan yang pasti ke (di) mana akan membeli. Seseorang menjadi pembeli tetap dari seseorang penjual tidak terjadi secara kebetulan tetapi melalui proses interaksi sosial.

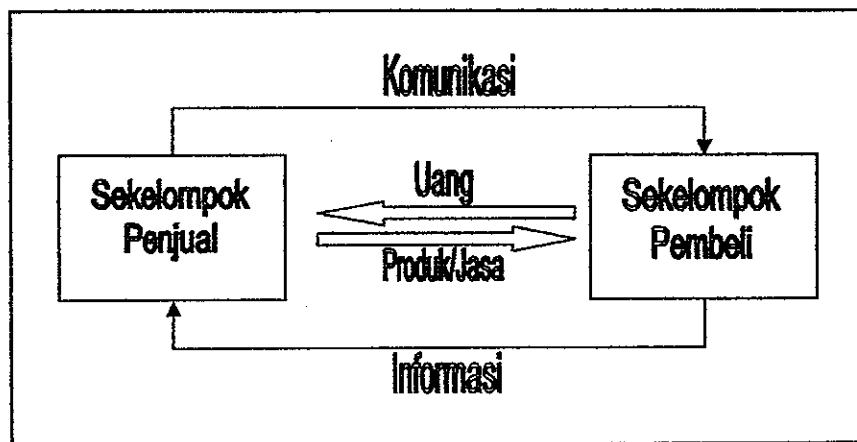
Dalam aktivitas perdagangan, pedagang adalah orang atau institusi yang memperjualbelikan produk atau barang kepada konsumen baik secara langsung maupun tidak langsung. Dalam ekonomi, pedagang dibedakan menurut jalur distribusi yang dilakukan, dapat dibedakan menjadi pedagang distributor (tunggal), pedagang (partai) besar, dan pedagang eceran.

Sedangkan dari pandangan sosiologi ekonomi, menurut Damsar (1997), membedakan pedagang berdasarkan penggunaan dan pengolahan pendapatan yang didapatkan dari hasil perdagangan dan hubungannya dengan ekonomi

keluarga. Berdasarkan penggunaan dan pengolahan pendapatan yang diperoleh dari hasil perdagangan, pedagang dikelompokkan menjadi:

- a. Pedagang profesional, yaitu pedagang yang menggunakan aktivitas perdagangan sebagai sumber utama pendapatan dan satu-satunya bagi ekonomi keluarga.
- b. Pedagang semi profesional, yaitu pedagang yang melakukan aktivitas perdagangan untuk memperoleh uang tetapi pendapatan dari hasil perdagangan tersebut merupakan sumber tambahan bagi ekonomi keluarga.
- c. Pedagang subsistensi, yaitu pedagang yang menjual produk atau barang dari hasil aktivitas atas subsistensi untuk memenuhi ekonomi keluarga. Pada daerah pertanian, pedagang ini adalah seorang petani yang menjual produk pertanian ke pasar desa atau kecamatan.
- d. Pedagang semu, yaitu orang yang melakukan aktivitas perdagangan karena hobi atau untuk mendapatkan suasana baru atau untuk mengisi waktu luang. Pedagang jenis ini tidak mengharapkan kegiatan perdagangan sebagai sarana untuk memperoleh pendapatan, melainkan mungkin saja sebaliknya ia akan memperoleh kerugian dalam berdagang.

Penjual dan pembeli dihubungkan oleh empat aliran; penjual mengirimkan produk/jasa dan komunikasi, sebagai gantinya mereka menerima uang dan informasi. Hubungan antara penjual dan pembeli tersebut dapat dilihat dalam skema sistem pemasaran sederhana berikut.



Sumber: Kotler & Armstrong, 2001

**GAMBAR 2. 2**  
**SKEMA SISTEM PEMASARAN SEDERHANA**

## 2.6 Fungsi dan Peranan Pasar

Pasar merupakan akibat dari pola kegiatan manusia yang terjadi karena adanya saling membutuhkan, sehingga terjadi pola pertukaran antara barang dan jasa. Kompleksitas kebutuhan akan mengakibatkan kompleksitas baik orang, jenis barang, cara pertukaran dan tempat yang semakin luas (Kotler & Armstrong, 2001).

Berdasarkan Keputusan Menteri Pekerjaan Umum No.378/KPTS/1987 tentang Pengesahan 33 Standar Konstruksi Bangunan Indonesia, fungsi pasar yang ada saat ini dapat diuraikan sebagai berikut:

### 1. Tempat pengumpulan hasil pertanian

Hasil-hasil pertanian seperti ketela, kol, kentang, beras, bawang dan sebagainya, penjualannya banyak terjadi di pasar. Proses jual beli di lokasi penghasil pertanian lebih banyak dilakukan oleh Pengumpul, kemudian dilakukan proses jual beli di pasar.



2. Tempat distribusi barang industri

Di samping hasil pertanian, barang-barang industri tertentu (kelontong dan alat rumah tangga) yaitu peralatan yang diperlukan sebagai pelengkap dapur dan kebutuhan sehari-hari, juga disediakan di pasar. Kualitas hasil industri yang dipasarkan juga tergantung pada tingkat pelayanan pasar.

3. Tempat menukar barang kebutuhan

Sering kali terjadi proses jual beli tidak mempergunakan alat tukar (uang) tetapi barang (barter). Proses ini sebagai akibat jual beli terjadi kontak langsung antara penjual dan pembeli, kuatnya faktor budaya atau kebiasaan dari penjual.

4. Tempat jual beli barang dan jasa

Pasar sebagai fungsi ekonomis merupakan tempat jual beli barang dan jasa. Jasa di sini tidak selalu berupa barang, tetapi lebih merupakan tenaga keahlian atau pelayanan, misalnya tukang cukur, tukang parut dan pembawa barang dagangan.

5. Tempat informasi perdagangan

Pasar merupakan tempat informasi perdagangan, karena di dalam pasar terjadi proses perputaran jenis barang, uang dan jasa. Melalui informasi pasar dapat diketahui jumlah barang atau jenis barang yang beredar atau diperlukan, harga yang berlaku hingga pola distribusi barang.

Pasar terus berkembang perannya sebagai akibat berkembangnya fungsi pasar. Berdasarkan pada pengertian-pengertian mengenai pasar dan dengan berkembangnya ragam kegiatan yang terjadi, maka pasar pun mempunyai peranan

yang beragam. Dalam Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 378/KPTS/1987 tentang Pengesahan 33 Standar Bangunan Indonesia, peranan pasar dijabarkan sebagai berikut:

1. Pasar sebagai tempat pemenuhan kebutuhan

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

2. Pasar sebagai tempat rekreasi

Pasar menyediakan beraneka ragam kebutuhan sehari-hari atau kebutuhan untuk waktu 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. Dari besarnya penarikan retribusi akan menambah pendapatan daerah. Besarnya penarikan retribusi akan tergantung pada kondisi pasar, skala pelayanan dan pengelolaan pasar.

4. Pasar sebagai tempat pencaharian atau kesempatan kerja

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

5. Pasar sebagai tempat komunikasi sosial

Bentuk jual beli, antara pedagang dan pembeli terjadi dengan kontak langsung, sehingga dalam proses jual beli terjadi komunikasi, terjadi interaksi sosial. Pada pasar-pasar tradisional yang sifat kemasyarakatannya masih menampilkan sifat kerukunan, paguyuban, orang datang ke pasar, kadang-kadang hanya untuk mengobrol, mengikat kerukunan yang telah ada dan menyambung hubungan bathin. Paguyuban ini nampak akrab karena pembeli (pengunjung) yang datang tidak dibedakan status sosial atau profesi.

6. Pasar sebagai tempat studi dan latihan

Untuk mengetahui seluk beluk kondisi pasar dan perkembangan pasar, maka pasar dapat dipakai sebagai tempat studi dan pendidikan. Dari pasar dapat diketahui tingkat kebutuhan suatu daerah/kota, tingkat pendapatan, tingkat pelayanan, pola hubungan antar pasar dengan komponen pelayanan lain.

## **2.7 Tahapan Pelaksanaan Proyek**

Seperti diketahui bahwa pembangunan infrastruktur dalam hal ini pembangunan fisik pasar tradisional merupakan suatu kegiatan yang berdasarkan analisis dari berbagai aspek untuk mencapai sasaran dan tujuan tertentu dengan hasil seoptimal mungkin. Tahapan yang harus dilalui dalam pelaksanaan pembangunan adalah tahap studi, tahap perencanaan, tahap pelaksanaan serta tahap operasi dan pemeliharaan.

Tahapan-tahapan tersebut menurut Kodoatie (2003) dijelaskan sebagai berikut:

#### 1. Tahapan Studi

Tahapan studi ini terdiri dari pra studi kelayakan yaitu diadakan analisis yang meliputi aspek teknis, aspek ekonomi, aspek sosial dan aspek lingkungan (AMDAL). Data yang diperoleh pada tahap ini belum detail dan dari kajian aspek-aspek tersebut akan diketahui suatu proyek layak atau tidak layak dan dibuat rekomendasinya. Tahapan studi yang berikut adalah studi kelayakan, yang dilakukan berdasarkan rekomendasi yang diberikan dari pra studi kelayakan. Pada tahapan ini data primer dan sekunder dikumpulkan secara lengkap sehingga analisis teknis, ekonomi, sosial dan lingkungan dapat dilakukan lebih detail. Dari studi ini muncul juga berbagai alternatif dan rekomendasi yang sudah dikaji secara mendalam. Lokasi yang terpilih pun sudah lebih spesifik.

#### 2. Tahapan Perencanaan

Hasil rekomendasi dari studi kelayakan menyodorkan beberapa alternatif dengan aspek-aspeknya yang lebih detail. Pada tahapan ini akan dilakukan seleksi perancangan dengan berbagai kendala yang ada, misalnya keterbatasan sumber dana, lahan atau lingkungan. Pertimbangan tentang keterbatasan-keterbatasan tersebut telah diungkapkan dalam tahap studi kelayakan. Setelah itu, baru dilakukan detail desain yang menyangkut aspek teknis, ekonomis dan metode pelaksanaan.

### 3. Tahapan Pelaksanaan

Pada tahapan ini gambar detail desain diwujudkan dalam bentuk fisik sesuai dengan gambar kerja, RAS dan ketentuan-ketentuan lain.

### 4. Tahapan Operasi dan Pemeliharaan

Setelah pelaksanaan fisik selesai maka bangunan yang telah dibuat dioperasikan dan dipelihara sesuai dengan umur bangunan yang direncanakan.

## 2.8 *Best Practices* Pemindahan Pasar

Pasar yang dapat beroperasi secara efisien dan optimal merupakan salah satu hal yang harus diusahakan oleh pemerintah karena pasar merupakan salah satu motor penggerak dinamika pembangunan. Berkaitan dengan hal tersebut, berikut dipaparkan pengalaman empiris (*best practices*) dan penelitian yang pernah dilakukan berkaitan dengan fungsi pelayanan pasar tradisional, sebagai berikut:

### 2.1.1 Pemindahan Pasar di Kabupaten Musi Banyuasin

Pemindahan pasar tradisional saat ini sedang dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten Musi Banyuasin Propinsi Sumatera Selatan (<http://www.pu.go.id>). Sebelum dilakukan pemindahan, pemerintah daerah setempat mengadakan sosialisasi dengan memberikan informasi kepada para pedagang yang akan dipindahkan, antara lain berupa:

- Lokasi tempat pedagang melalui papan pengumuman/Selebaran

- Kondisi bangunan yang siap ditempati
- Prosedur perpindahan secara bertahap
- Cara memperoleh lokasi berdagang yaitu secara diundi sesuai kelompok pedagang berdasarkan pengelompokan jenis barang dagangan.
- Keterlibatan pemerintah daerah dalam proses pemindahan
- Sistem bayar sewa/retribusi

Kewajiban pedagang di lokasi yang baru yaitu di samping membayar retribusi harian/bulanan seperti selama ini para pedagang diwajibkan membayar uang ganti pembangunan petak/los.

Dari hasil sosialisasi tersebut dapat diketahui, bahwa pada prinsipnya para pedagang menyetujui dan menyambut baik rencana pemerintah dengan catatan pedagang yang sudah menempati petak dan los selama ini tidak dirugikan, dan semua pedagang lama yang menempati tiga lokasi pasar yang lama seluruhnya pindah ke Pasar Randik Sekayu (lokasi pasar yang baru), sehingga kegiatan pasar di lokasi lama sudah tidak ada lagi. Pemindahan pasar juga diikuti dengan penyesuaian trayek angkutan umum. Selain sosialisasi juga diadakan penyebaran kuesioner dan diperoleh informasi bahwa sebagian besar pedagang setuju untuk dipindahkan dengan syarat tarif sewa tetap, fasilitas seperti air, listrik, keamanan dan kebersihan lebih baik, dan proses pemindahannya harus menyangkut seluruh pedagang. Proses pemindahan ini dilakukan dengan suatu dasar hukum yaitu Surat Keputusan Bupati.

### 2.1.2 Pemindahan Pasar di Kabupaten Pati

Selain di Kabupaten Musi Banyuasin Sumatera Selatan, Upaya pemindahan pasar tradisional juga dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten Pati Jawa Tengah (<http://www.perform.go.id>). Pemerintah Kabupaten Pati telah membangun Pasar Tayu di Kabupaten Pati Jawa Tengah untuk menggantikan lokasi pasar lama. Namun bangunan yang merupakan kebijakan *top down* ini terbengkalai tidak diminati oleh pedagang. Para pedagang menolak untuk dipindahkan ke lokasi pasar yang baru tersebut dan lebih memilih berjualan di pasar lama yakni yang berada di sebelah Timur Alun-Alun Desa Sambiroto. Setelah dikaji, pembangunan pasar itu ternyata menyimpang dari Rencana Tata Ruang Kota. Lokasi pasar baru itu, semestinya diperuntukkan bagi kawasan pendidikan dan pertanian.

Untuk mengatasi permasalahan tersebut, unsur-unsur yang terkait dengan pasar itu, seperti pedagang tetap di kios, pedagang kaki lima (PKL), kelompok lalu lintas terminal, kelompok lingkungan, dan kelompok kamtibmas difasilitasi oleh sebuah LSM membentuk paguyuban (forum) untuk memperjuangkan aspirasi para pedagang sehingga posisi tawar mereka dapat menjadi lebih tinggi. Para pedagang kemudian mengajukan beberapa rekomendasi kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Pati. Di antaranya adalah pedagang menolak relokasi ke pasar baru. Para pedagang justru menginginkan renovasi pasar lama yang telah rusak, juga mereka merekomendasikan untuk membangun jalan alternatif (semacam jalan arteri) untuk menghindari kesemrawutan di sekitar Pasar Tayu. Pembangunan jalan alternatif itu, disetujui oleh Pemda dan kini sedang dalam

tahap pembebasan tanah. Para pedagang juga menilai bahwa kepadatan dan kekumuhan di dalam pasar, bisa diatasi dengan cara menggeser atau memperluas pasar ke arah belakang. Sub terminal yang selama ini ada di belakang pasar, bisa dialihfungsikan, karena sub terminal itu tak berfungsi maksimal. Kendaraan sekedar lewat untuk memenuhi ketentuan rambu lalu lintas. Rekomendasi lain yang diajukan adalah perlu diadakan dengar pendapat dengan DPRD Kabupaten Pati.

## 2.9 Analisis Kebijakan Publik

Menurut Dunn (2003), analisis kebijakan (*policy analysis*) adalah suatu aktivitas intelektual dan praktis yang ditujukan untuk menciptakan, secara kritis menilai dan mengkomunikasikan pengetahuan tentang proses kebijakan dan di dalam proses kebijakan. Pada dasarnya analisis kebijakan dibagi dalam dua aspek yaitu analisis kebijakan deskriptif (*descriptive policy analysis*) dan analisis kebijakan normatif (*normative policy analysis*). Analisis kebijakan deskriptif adalah aspek analisis kebijakan yang ditujukan ke arah penciptaan, kritik dan komunikasi klaim pengetahuan tentang sebab dan akibat kebijakan, sedangkan analisis kebijakan normatif adalah aspek analisis kebijakan yang ditujukan ke arah penciptaan, kritik dan komunikasi klaim pengetahuan tentang nilai kebijakan untuk generasi masa lalu, sekarang dan masa mendatang. Dalam analisis kebijakan terdapat prosedur umum yang biasa dipakai untuk memecahkan masalah, yaitu perumusan masalah, peramalan, rekomendasi, pemantauan dan evaluasi. Perumusan masalah (definisi) menghasilkan informasi mengenai



kondisi-kondisi yang menimbulkan masalah kebijakan. Peramalan (prediksi) menyediakan informasi mengenai konsekuensi di masa mendatang dari penerapan alternatif kebijakan, termasuk tidak melakukan sesuatu. Rekomendasi (preskripsi) menyediakan informasi mengenai nilai atau kegunaan relatif dari konsekuensi di masa depan dari suatu pemecahan masalah. Pemantauan (deskripsi), menghasilkan informasi tentang konsekuensi sekarang dan masa lalu dari diterapkannya alternatif kebijakan. Evaluasi, menyediakan informasi mengenai nilai atau kegunaan dari konsekuensi pemecahan atau pengatasan masalah.

Dalam era otonomi daerah saat ini, kemampuan pemerintah daerah untuk dapat menganalisis dan memecahkan permasalahan yang ada di daerahnya sudah merupakan suatu keharusan yang tidak dapat ditunda lagi. Menurut Tangkilisan (2003), kebijakan yang dilakukan oleh pemerintah harus responsif terhadap kepentingan masyarakat luas, dan dapat memelihara suatu mekanisme pengambilan keputusan yang taat pada asas pertanggungjawaban publik. Harus ada transparansi kebijakan, artinya untuk setiap kebijakan yang diambil, harus jelas siapa yang memprakarsai kebijakan itu, apa tujuannya, apa resiko yang harus ditanggung dan siapa yang harus bertanggung jawab jika kebijakan itu gagal. Di bidang ekonomi, pemerintah daerah dapat mengembangkan kebijakan regional dan lokal untuk mengoptimasi pendayagunaan potensi ekonomi di daerahnya. Ini memungkinkan lahirnya berbagai prakarsa pemerintah daerah untuk menawarkan fasilitas investasi, memudahkan proses perizinan usaha dan membangun berbagai infrastruktur yang menunjang perputaran ekonomi di daerahnya.

Untuk menciptakan pemerintahan yang lebih efektif, Osborne dan Gaebler (dalam Sutopo, 2000) menawarkan prinsip-prinsip untuk mereformasi penyelenggaraan pemerintahan baik di tingkat daerah/lokal maupun di tingkat pusat, diantaranya adalah:

- *Catalytic government, steering rather than rowing*: prinsip ini mengemukakan bahwa pemerintah seyogyanya lebih banyak mengatur dan mengendalikan daripada melaksanakan sendiri semua urusan dan pelayanan. Dalam hal ini pemerintah harus dapat memberikan peran dan tanggung jawab kepada swasta dan masyarakat dalam menyelenggarakan urusannya.
- *Community-owned government, empowerment rather than serving*: pemerintah secara normatif adalah milik rakyat (masyarakat) oleh karena itu mestinya pemerintah melepaskan pengawasan atas pelayanan dari birokrasi pemerintah dan diserahkan kepada masyarakat dengan cara memberdayakan masyarakat. Dengan demikian masyarakat diharapkan mampu berswadaya sehingga dapat mengurangi ketergantungan kepada pemerintah.
- *Customer-driven government, meeting needs of the customer not the bureaucracy*: pemenuhan kebutuhan masyarakat sebagai pelanggan jasa pelayanan umum merupakan kewajiban pemerintah, bukan pemenuhan kebutuhan birokrasi pemerintah itu sendiri. Organisasi pemerintah harus tahu siapa pelanggan mereka.
- *Anticipatory government, prevention rather than cure*: pemerintah harus selalu dapat mengantisipasi kemungkinan timbulnya masalah-masalah di dalam masyarakat, sehingga mampu melakukan tindakan pencegahan.

Melakukan tindakan pencegahan akan lebih murah daripada mengatasi masalah yang cenderung makin meluas.

## **2.10 Alat-Alat Analisis**

### **2.10.1 Analisis Faktor**

Menurut Nazir (2003), terdapat tiga jenis hubungan dalam melihat hubungan yang terjadi antar variabel, yaitu:

- a. Hubungan Simetris, apabila sebuah variabel berhubungan dengan variabel yang lain, tetapi adanya variabel tersebut tidak disebabkan atau dipengaruhi oleh variabel yang lain.
- b. Hubungan Asimetris, apabila satu variabel mempengaruhi variabel yang lain, tetapi hubungan antar variabel tersebut tidak timbal balik.
- c. Hubungan timbal balik, jika variabelnya mempunyai hubungan dua arah dan hubungan tersebut adalah timbal balik, jadi tidak diketahui mana variabel penyebab dan mana variabel akibat.

Analisis faktor merupakan salah satu jenis analisis yang melihat hubungan yang terjadi antara variabel-variabel dalam penelitian. Tujuan analisis faktor adalah untuk menemukan hubungan (*interrelationship*) antar sejumlah variabel yang saling independen satu dengan yang lain, sehingga bisa dibuat satu atau beberapa kumpulan variabel yang lebih sedikit dari jumlah variabel awal. Kumpulan variabel ini disebut faktor (Santoso, 2002).

### **2.10.2 Analisis Indeks Sentralitas**

Merupakan salah satu jenis analisis fungsi (analisis fungsi wilayah) yaitu analisis terhadap fungsi-fungsi pelayanan yang tersebar di suatu daerah dalam kaitannya dengan berbagai aktivitas penduduk, untuk memperoleh/memanfaatkan fasilitas-fasilitas pelayanan tersebut. Analisis indeks sentralitas dimaksudkan untuk mengetahui struktur/hirarki pusat-pusat pelayanan yang ada dalam suatu wilayah, seberapa banyak jumlah fungsi pelayanan yang ada, jenis fungsi pelayanan, jumlah penduduk yang dilayani dan seberapa besar frekwensi keberadaan fungsi pelayanan tersebut dalam suatu wilayah (Riyadi dan Bratakusumah, 2004).

### **2.10.3 Analisis Jarak dan Kesempatan Terdekat**

Analisis jarak dan kesempatan terdekat (analisis waktu pencapaian) dibuat melalui dua tahapan yaitu melakukan analisis jarak yang dituangkan dalam matriks jarak serta analisis kesempatan terdekat untuk mengukur jarak dari suatu wilayah pemukiman ke pusat-pusat pelayanan tertentu (pendidikan, kesehatan, dan sebagainya). Matriks jarak diperlukan untuk mengukur jarak dari wilayah-wilayah pemukiman terhadap pemukiman-pemukiman lainnya yang memungkinkan terlaksananya proses interaksi dari anggota masyarakat. Matriks jarak diukur dari pusat-pusat kecamatan/kelurahan ke pusat pemerintahan daerah atau dari pusat kecamatan/kelurahan yang satu ke pusat-pusat kecamatan/kelurahan yang lainnya. Sedangkan matriks kesempatan terdekat dimaksudkan untuk memberikan informasi kepada masyarakat di suatu

pemukiman agar dapat menentukan pilihannya untuk memperoleh fasilitas pelayanan dalam jangkauan jarak daerah terdekat dari tempat tinggalnya.

Analisis jarak dan kesempatan terdekat ini akan berkaitan dengan analisis terhadap peranan jalan dan transportasi, di mana jalan sebagai prasarana transportasi perlu mendapatkan perhatian khusus untuk meningkatkan aksesibilitas penduduk dari suatu wilayah ke wilayah lainnya. Transportasi merupakan faktor yang mempengaruhi kegiatan ekonomi dan secara langsung dapat mempengaruhi perhitungan biaya produksi yang selanjutnya akan berpengaruh terhadap harga pasar.

#### 2.10.4 Analisis Potensi Penduduk

Untuk mengetahui kecenderungan penduduk bergerak ke suatu wilayah tertentu dapat digunakan suatu pendekatan kuantitatif dengan model gravitasi untuk mengetahui potensi penduduk di suatu tempat (Bintarto dan Hadisumarno, 1991). Nilai potensi penduduk menunjukkan potensi aliran (*flow potential*) untuk tiap tempat. Dimisalkan terdapat himpunan beberapa tempat (1, 2, 3, 4, ... n) yang masing-masing mempunyai jumlah penduduk ( $P_1, P_2, P_3, P_4, \dots P_n$ ) maka potensi penduduk (PP) untuk tempat 1 dapat dihitung dengan rumus:

$$PP_1 = a \frac{P_1}{(\frac{1}{2}J_1)^b} + a \frac{P_2}{J_{12}^b} + \dots a \frac{P_n}{J_{1n}^b}$$

Potensi penduduk di tempat 2, adalah:

$$PP_2 = a \frac{P_1}{J_{21}^b} + a \frac{P_2}{(\frac{1}{2}J_2)^b} + \dots a \frac{P_n}{J_{2n}^b} \quad \dots \text{ dan seterusnya.}$$

Keterangan:

$PP_1$  = potensi penduduk di tempat 1

$J_{12}$  = jarak antara tempat 1 dan tempat 2

$J_1$  = jarak antara tempat 1 dengan tempat yang terdekat

$a$  = konstanta empirik (dianggap  $a = 1$ )

$b$  = eksponen jarak (dalam model gravitasi,  $b = 2$ )

Kajian teori yang sudah diuraikan di atas dapat disimpulkan dengan membuat rangkuman kajian teori dan diperoleh variabel-variabel terpilih untuk digunakan dalam penelitian, seperti pada tabel berikut:

**TABEL II. 4**  
**RANGKUMAN KAJIAN TEORI**

No.	Sumber	Uraian	Kaitan dengan Penelitian
1.	Mursid, 1997	Unsur utama yang perlu dikaji sehubungan dengan pengertian pasar: - Konsumen - Daya beli - Perilaku	Memberikan arahan tentang unsur-unsur yang perlu dikaji dalam kaitan dengan tingkat pelayanan pasar
2.	Miles, 1999, De Chiara dan Koppelman, 1999, Duncan dan Hollander (dalam Ristantyo, 2004)	Tugas yang dilakukan oleh stakeholder dalam menemukan lokasi untuk real properti, faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi, serta kriteria penentuan lokasi pasar	Referensi untuk menganalisis kebijakan pemilihan lokasi pasar yang baru yang dalam kenyataannya tidak berfungsi dengan baik
3.	Asy'ari, 1993	Prinsip umum yang dijadikan pedoman dalam upaya manusia untuk menyesuaikan diri pada alam lingkungannya: - Prinsip ongkos minimum - Prinsip lokasi median - Prinsip penentuan jalur transportasi rutin	
4.	Black (dalam Tamin, 2000)	Hubungan aksesibilitas dengan guna lahan. Aksesibilitas merefleksikan jarak perpindahan di antara beberapa tempat yang dapat diukur dengan waktu dan/atau biaya.	Mengkaji aksesibilitas sebagai salah satu faktor yang diduga berpengaruh terhadap tidak optimalnya fungsi pasar tradisional di lokasi yang baru dan upaya yang dilakukan untuk meningkatkan aksesibilitas
5.	Jayadinata, 1985	Alternatif kebijakan pemerintah yang dapat meningkatkan tingkat aksesibilitas: - Membantu mobilitas perorangan - Memberikan kegiatan pelayanan - Merelokasi penduduk - Menambah jalur pelayanan angkutan umum - Merelokasi kegiatan	Mengkaji lokasi dan wilayah pelayanan pasar dalam hal ini pasar di lokasi baru, dengan menganalisis wilayah pelayanan pasar dan jumlah penduduknya
6.	Jayadinata, 1985	Prasarana yang lebih tinggi fungsinya atau yang diperlukan oleh banyak orang harus terletak di wilayah yang jangkauan pelayanannya lebih luas.	

TABEL II.3 Lanjutan

No.	Sumber	Uraian	Kaitan dengan Penelitian
7.	Christaller (dalam Daldjoeni, 1987), Blair, 1995	Central place theory menggambarkan bahwa penduduk memiliki kebutuhan dengan dua hal khas yaitu range dan threshold. Teori market range dikembangkan oleh Blair bahwa market area terdiri dari ideal outer range dan real outer range	Memberikan pemahaman tentang pengaruh lokasi dan jenis komoditas terhadap fungsi pasar.
8.	Eisner, 1993	Pusat perbelanjaan dibagi menjadi beberapa kategori berdasarkan lingkup pelayanannya: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pusat lingkungan</li> <li>- Pusat daerah/kota</li> <li>- Pusat regional wilayah</li> </ul>	Sebagai referensi untuk membandingkan kondisi eksisting pasar tradisional yang ada di Kota Atambua, dan variabel-variabel yang berpengaruh terhadap tingkat pelayanan pasar.
9.	Kepmen PU No. 378/KPTS/1987	Pengelompokan fasilitas perdagangan yang didasarkan pada jenis kegiatan ekonomi, minimum penduduk pendukung dan lokasi	
10.	Kottler	Prinsip klasifikasi pasar menurut lokasi, skala pelayanan, jenis barang dagangan, konstruksi fisik, jumlah pedagang, keramaian, permodalan dan luas areal pasar	
11.	Nazir, 2003	Terdapat tiga jenis hubungan dalam melihat hubungan antar variabel, yaitu: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hubungan simetris</li> <li>- Hubungan asimetris</li> <li>- Hubungan timbal balik</li> </ul>	Memberikan pemahaman tentang jenis hubungan antar variabel dalam kaitannya dengan penggunaan alat analisis (analisis faktor) untuk mencari faktor-faktor penyebab tidak optimalnya fungsi pelayanan pasar
12.	Santoso, 2002	Tujuan analisis faktor adalah untuk menemukan hubungan (interrelationship) antar sejumlah variabel yang saling independen satu dengan yang lain, sehingga bisa dibuat satu atau beberapa kumpulan variabel yang lebih sedikit dari jumlah variabel awal	Memperkenalkan suatu jenis analisis kuantitatif yaitu analisis faktor untuk menyaring variabel-variabel yang berpengaruh terhadap tidak optimalnya fungsi pelayanan pasar
13.	Riyadi dan Bratakusumah, 2004	Analisis Indeks Sentralitas serta Analisis Jarak dan Kesempatan Terdekat merupakan jenis analisis wilayah untuk menganalisis struktur/hirarki fungsi pelayanan dalam suatu pemukiman serta analisis terhadap tingkat aksesibilitas dalam suatu daerah	Merupakan teknik analisis kuantitatif untuk menganalisis struktur/hirarki fungsi pelayanan dalam suatu pemukiman serta analisis terhadap tingkat aksesibilitas dalam suatu daerah



TABEL II.3 Lanjutan

No.	Sumber	Uraian	Kaitan dengan Penelitian
14.	Dunn, 2003	Dalam analisis kebijakan terdapat prosedur umum yang biasa dipakai untuk memecahkan masalah, yaitu perumusan masalah, peramalan, rekomendasi, pemantauan dan evaluasi	Dalam memecahkan permasalahan sehubungan dengan kebijakan publik, dapat ditempuh langkah-langkah yang diperkenalkan oleh Dunn
15.	Tangkilisan, 2003	Pemerintah daerah dapat mengembangkan kebijakan regional dan lokal untuk mengoptimasi pendayagunaan potensi ekonomi di daerahnya yang memungkinkan lahirnya berbagai prakarsa pemerintah daerah untuk menawarkan fasilitas investasi, memudahkan proses perizinan usaha dan membangun berbagai infrastruktur yang menunjang perputaran ekonomi di daerahnya	Analisis Kebijakan: Di era otonomi daerah, pemerintah daerah mempunyai wewenang yang cukup luas untuk mengatur perekonomian daerahnya sendiri yang dapat menunjang perputaran ekonomi di daerahnya
16.	Osborne dan Gaebler (dalam Sutopo, 2000)	Prinsip-prinsip untuk mereformasi penyelenggaraan pemerintahan baik di tingkat daerah/lokal maupun di tingkat pusat, antara lain: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <i>Catalytic government, steering rather than rowing</i></li> <li>○ <i>Community-owned government, empowerment rather than serving</i></li> <li>○ <i>Customer-driven government, meeting needs of the customer not the bureaucracy</i></li> <li>○ <i>Anticipatory government, prevention rather than cure</i></li> </ul>	Analisis Kebijakan: Harus dapat diselenggarakan pemerintahan yang lebih berorientasi kepada masyarakat. Setiap kegiatan pembangunan harus melibatkan masyarakat dan pihak swasta sebagai <i>stakeholder</i>

Sumber: Hasil sintesa dari kajian teori, 2005

**TABEL II. 5**  
**VARIABEL TERPILIH DARI KAJIAN TEORI**

No.	Sumber	Topik bahasan	Aspek yang ditinjau	Variabel Terpilih
1.	Mursid, 1997	Unsur utama yang perlu dikaji sehubungan dengan pengertian pasar	Sosial Ekonomi	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Daya beli</li> <li>- Pola pengeluaran uang</li> <li>- Jenis barang yang dibeli</li> </ul>
2.	Miles, 1999	Faktor-faktor yang berpengaruh dalam pemilihan lokasi	Fisik Keruangan	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Peruntukan lahan dan fisik</li> <li>- Utilitas</li> <li>- Transportasi dan parkir</li> </ul>
			Sosial Ekonomi	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pertumbuhan penduduk</li> <li>- Distribusi pendapatan</li> </ul>
			Kebijakan Pemerintah	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pelayanan publik (kebijakan untuk memilih lokasi yang cocok bagi sarana pelayanan publik)</li> </ul>
3.	De Chiara dan Koppelman, 1999	Kriteria yang harus dipenuhi dalam menentukan lokasi pasar/pusat perbelanjaan	Fisik Keruangan	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kedekatan dengan pangsa</li> <li>- Kedekatan dengan bahan baku</li> <li>- Utilitas (listrik, air)</li> <li>- Permukiman penduduk</li> <li>- Pertumbuhan kota</li> </ul>
			Sosial Ekonomi	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keamanan (termasuk dari bahaya kebakaran)</li> </ul>
			Kebijakan Pemerintah	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Produk-produk Kebijakan pemerintah (Perda, RUTRK, RDTRK)</li> </ul>
4.	Duncan dan Holander (dalam Ristantyo, 2004)	Hal-hal yang harus diperhatikan dalam penentuan lokasi pasar	Fisik Keruangan	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Perkembangan kota</li> <li>- Aksesibilitas</li> <li>- Kondisi fisik alam (topografi, geologis)</li> </ul>
			Sosial Ekonomi	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Komposisi dan pertumbuhan penduduk</li> <li>- Kebiasaan belanja</li> <li>- Daya beli</li> </ul>
5.	Asy'ari, 1993	Prinsip umum yang dijadikan pedoman dalam upaya manusia untuk mudah menyesuaikan diri dengan alam lingkungannya	Fisik Keruangan	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lokasi median</li> <li>- Jalur transportasi</li> </ul>
			Sosial Ekonomi	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Biaya transportasi</li> </ul>

*Sumber: Hasil sintesa dari kajian teori, 2005*

## **BAB III**

### **GAMBARAN UMUM WILAYAH KABUPATEN BELU DAN KOTA ATAMBUA**

#### **3.1 Gambaran Umum Wilayah Kabupaten Belu**

##### **3.1.1 Geografi dan Penduduk**

Kabupaten Belu dengan ibu kota Atambua merupakan salah satu kabupaten dari 15 kabupaten/kota yang ada di Propinsi Nusa Tenggara Timur, terletak pada koordinat  $124^{\circ}$  -  $126^{\circ}$  Bujur Timur dan  $9^{\circ}$  -  $10^{\circ}$  Lintang Selatan, dengan luas wilayah  $2.445,57 \text{ km}^2$ .

Batas-batas wilayah Kabupaten Belu:

Sebelah Utara : Selat Ombai

Sebelah Selatan : Laut Timor

Sebelah Barat : Kabupaten Timor Tengah Utara  
dan Kabupaten Timor Tengah Selatan

Sebelah Timur : Republik Demokrat Timor Leste

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada Peta Administrasi Kabupaten Belu (Gambar 3.1)

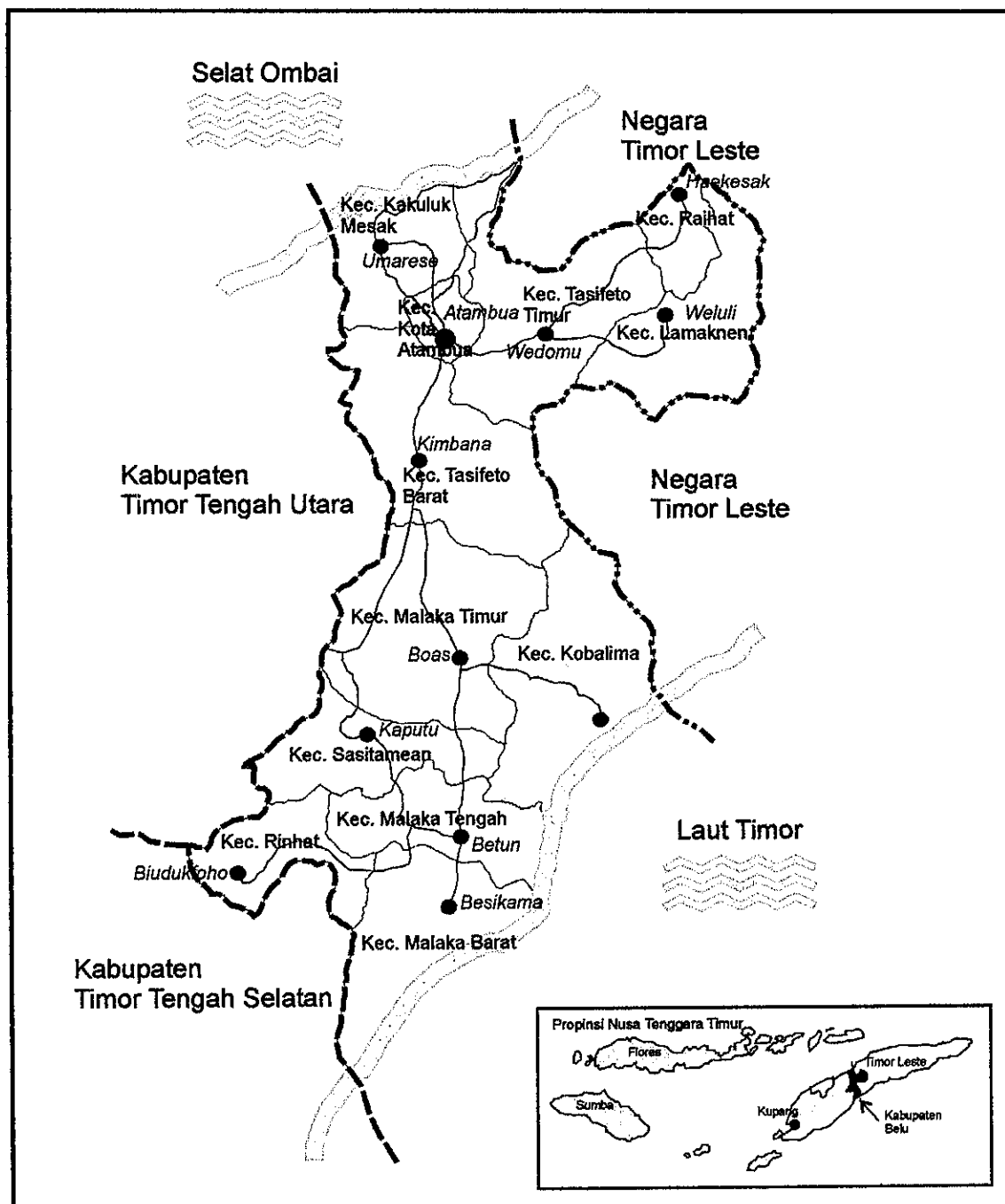

Jumlah penduduk 343.777 jiwa pada tahun 2004. Dengan demikian kepadatan penduduk rata-rata adalah  $140,57 \text{ jiwa/km}^2$ , sedangkan kepadatan rumah tangganya adalah  $4,73 \text{ rumah tangga/km}^2$ . Kepadatan penduduk untuk tiap kecamatan yang ada di Kabupaten Belu tidak merata. Kepadatan penduduk tertinggi adalah pada Kecamatan Kota Atambua sebesar  $1144,13 \text{ jiwa/km}^2$  dan

kepadatan penduduk terendah adalah pada Kecamatan Kakuluk Mesak sebesar 77,09 jiwa/km<sup>2</sup>.

**TABEL III. 1**  
**JUMLAH PENDUDUK, JUMLAH RUMAH TANGGA DAN LUAS**  
**WILAYAH KABUPATEN BELU TAHUN 2004**

Kecamatan	Jumlah Penduduk (jiwa)	Jumlah Rumah Tangga	Luas Area (km <sup>2</sup> )	Ke- padatan Pen- duduk (jiwa/ km <sup>2</sup> )	Ke- padatan Rumah Tangga (RT/km <sup>2</sup> )	Ke- padatan per Rumah Tangga (jiwa/RT)
Malaka Barat	55.179	12.028	273,56	201,71	43,97	4,59
Rinhat	13.380	3.105	151,72	88,19	20,47	4,31
Malaka Tengah	32.925	7.050	168,69	195,18	41,79	4,67
Sasitamean	20.678	4.504	172,30	120,01	26,14	4,59
Malaka Timur	36.440	7.726	356,72	102,15	21,66	4,72
Kobalima	21.928	4.961	217,06	101,02	22,86	4,42
Tasifeto Barat	25.657	5.064	284,43	90,20	17,80	5,07
Kakuluk Mesak	14.457	3.148	187,54	77,09	16,79	4,59
Tasifeto Timur	25.880	5.512	275,85	93,82	19,98	4,70
Raihat	14.050	3.144	87,21	161,11	36,05	4,47
Lamaknen	18.926	3.756	214,31	88,31	17,53	5,04
Kota Atambua	64.277	12.642	56,18	1144,13	225,03	5,08
Kabupaten Belu	343.777	72.640	2445,57	140,57	29,70	4,73

Sumber: BPS Kabupaten Belu, 2004





PROGRAM PASCA SARJANA  
MAGISTER PEMBANGUNAN WILAYAH DAN KOTA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG  
2008

TESIS  
KAJIAN FAKTOR-FAKTOR YANG  
MEMPENGARUHI TIDAK OPTIMALNYA  
FUNGSI PASAR TRADISIONAL LOLOWA  
DAN PASAR TRADISIONAL FATUBENAO  
KECAMATAN KOTA ATAMBUA  
KABUPATEN BELU

**PETA ADMINISTRASI KABUPATEN BELU**

LEGENDA	
●	Ibu Kota Kabupaten
●	Ibu Kota Kecamatan
-----	Batas Negara
-----	Batas Kabupaten
-----	Batas Kecamatan
—	Jalan
-----	Garis Pantai

UTARA

SKALA
0 3km 5km
NO. GAMBAR
3.1
SUMBER
Bappeda Kab. Belu 2004

### **3.1.2 Sosial Budaya**

Secara umum keadaan sosial budaya yang ada di Kabupaten Belu merupakan kebudayaan atau adat istiadat yang berasal dari penduduk asli dengan pola hidup masih tradisional. Hal tersebut terlihat dari aspek-aspek kehidupan yang ada, seperti pola mencari kebutuhan hidup sehari-hari (bertani, berladang, menangkap ikan dan sebagainya). Sedangkan pada daerah perkotaan kebudayaan yang ada merupakan perpaduan antara kebudayaan asli dengan kebudayaan pendatang, seperti kebudayaan Cina, Jawa dan kebudayaan pendatang lainnya.

### **3.1.3 Perekonomian**

Keadaan perekonomian di Kabupaten Belu dapat dilihat dari sektor-sektor kegiatan usaha ekonomi yang menghasilkan barang-barang atau jasa yang secara total membentuk Produk Domestik Regional Bruto, baik yang berdasarkan harga berlaku maupun atas dasar harga konstan.

Dilihat dari struktur perekonomian di Kabupaten Belu maka masih berada dalam struktur ekonomi primer, karena sektor pertanian masih memberikan kontribusi terbesar terhadap PDRB, yaitu sebesar 44,93% pada tahun 2001, 43,60% pada tahun 2002 dan 41,04% pada tahun 2003. Secara berurutan, distribusi persentase PDRB tahun 2003 mulai dari yang terbesar setelah pertanian adalah sebagai berikut: jasa-jasa (19,28%), perdagangan, restoran dan hotel (18,31%), pengangkutan dan komunikasi (8,3%), bangunan (4,91%), keuangan, persewaan dan jasa perusahaan (3,98%), industri pengolahan (2,03%), pertambangan dan penggalan (1,70%), listrik, gas dan air bersih (0,36%).

### 3.2 Gambaran Umum Wilayah Kecamatan Kota Atambua

Kota Atambua (bagian dari Kecamatan Kota Atambua) merupakan ibu kota Kabupaten Belu, terletak 298 km ke arah Timur dari Kota Kupang (Ibukota Propinsi NTT). Kota Atambua terletak pada jalur Trans Timor dari Kupang menuju Negara Timor Leste (Republik Demokrat Timor Leste). Pengaruh posisi geografis tersebut menempatkan Kota Atambua sebagai pusat pertumbuhan perekonomian lokal dan regional dengan jangkauan pelayanan sampai dengan wilayah Kabupaten Timor Tengah Utara dan Negara Timor Leste (Republik Demokrat Timor Leste).

Secara umum wilayah Kota Atambua adalah wilayah yang secara administratif adalah wilayah Kecamatan Kota Atambua. Luas Kota Atambua adalah 56,18 km<sup>2</sup> terletak pada ketinggian 300 – 500 meter di atas permukaan laut. Kecamatan Kota Atambua terdiri atas 12 kelurahan dengan jumlah penduduk 52.382 jiwa, pada tahun 2004.

Secara administratif batas-batas wilayah Kota Atambua adalah:

Sebelah Utara : Kecamatan Kakuluk Mesak

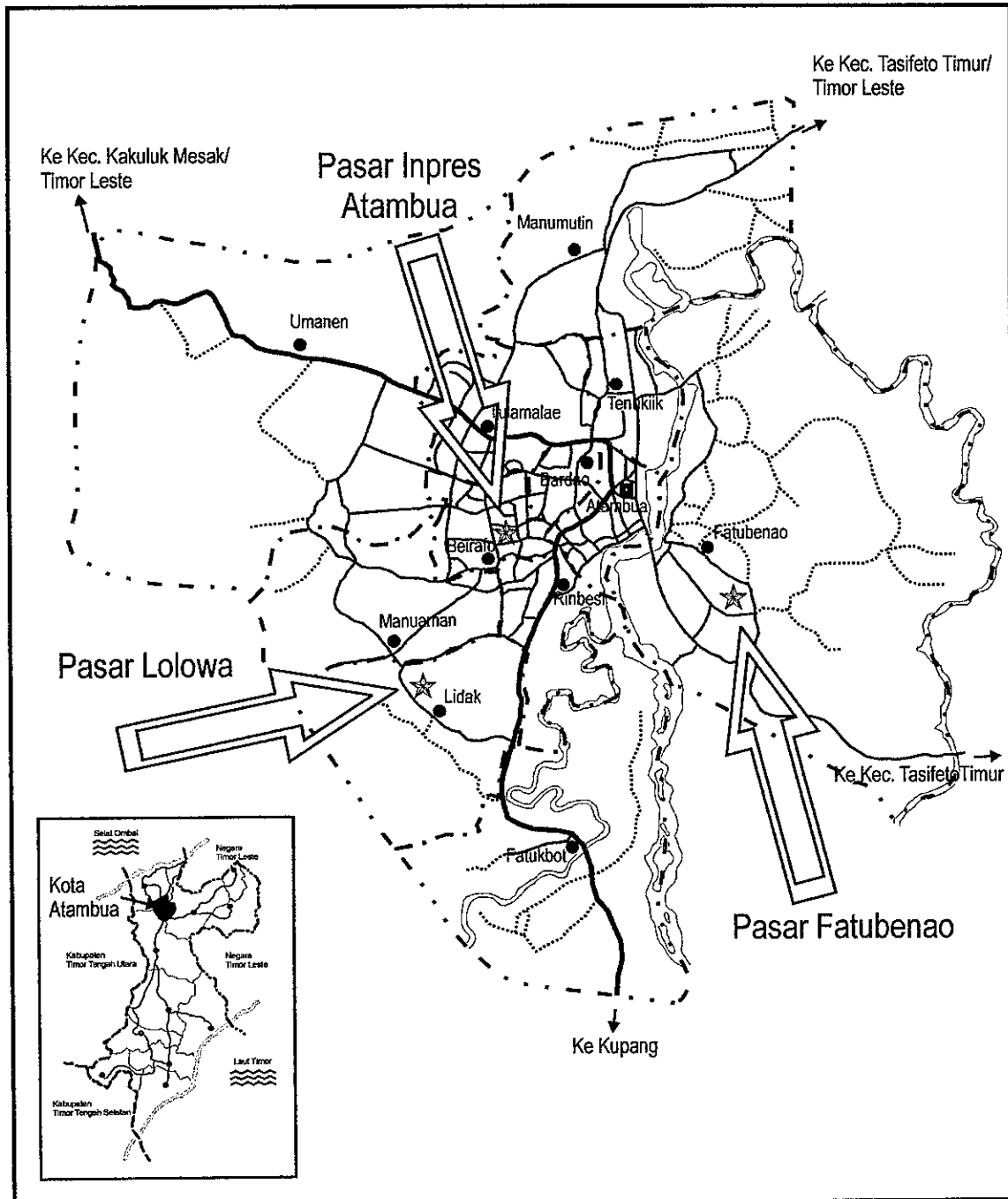
Sebelah Selatan : Kecamatan Tasifeto Barat


Sebelah Barat : Tasifeto Barat

Sebelah Timur : Kecamatan Tasifeto Timur

Peta Administrasi Kecamatan Kota Atambua dapat dilihat pada Gambar 3.2.


Dilihat dari keadaan topografinya Kecamatan Kota Atambua merupakan daerah datar sampai perbukitan dengan puncak yang tidak terlalu tinggi.



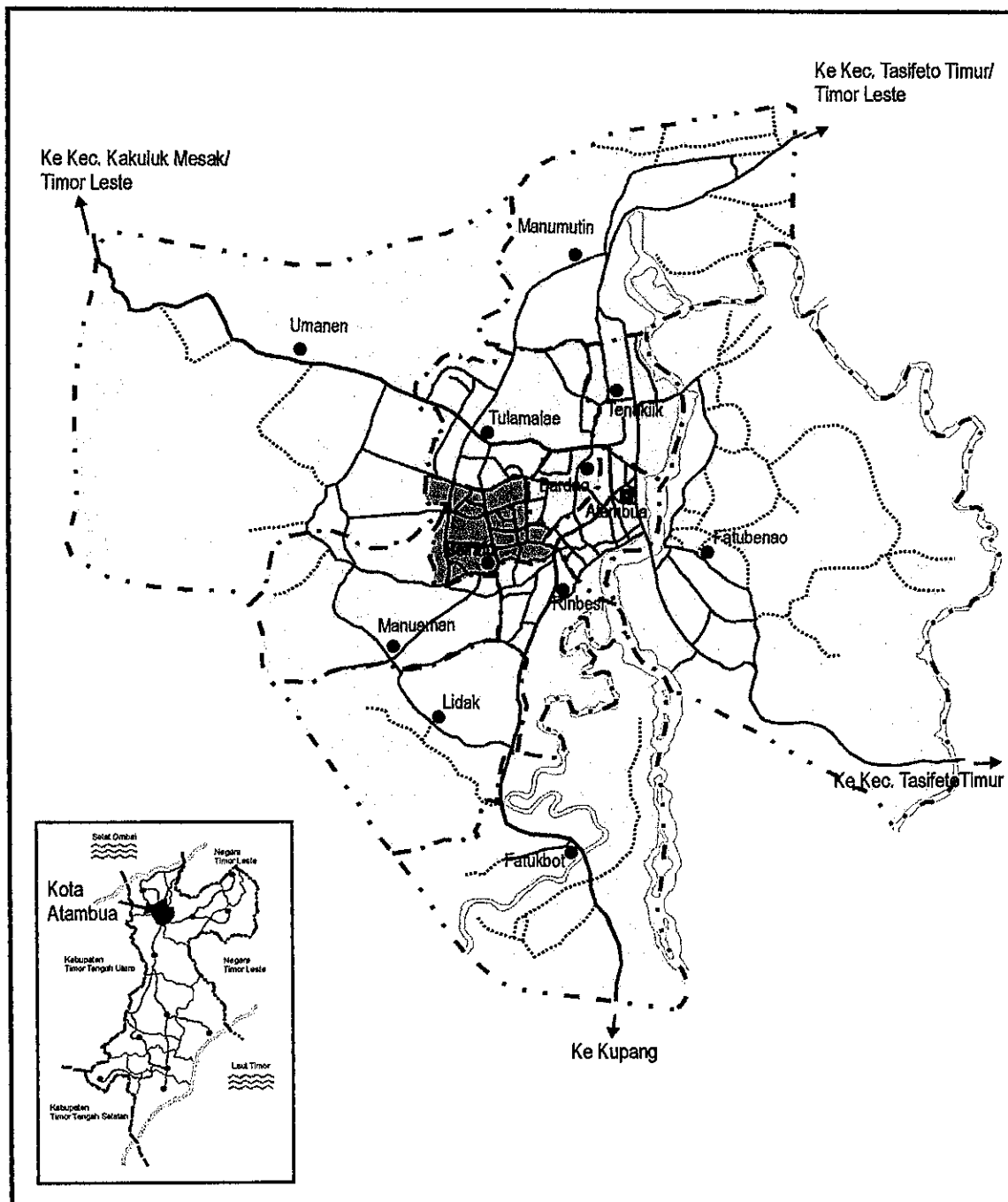
  
 PROGRAM PASCA SARJANA  
 MAGISTER PEMBANGUNAN WILAYAH DAN KOTA  
 UNIVERSITAS DIPONEGORO  
 SEMARANG  
 2006  
 TESIS  
 KAJIAN FAKTOR-FAKTOR YANG  
 MEMPENGARUHI TIDAK OPTIMALNYA  
 FUNGSI PASAR TRADISIONAL LOLOWA  
 DAN PASAR TRADISIONAL FATUBENAO  
 KECAMATAN KOTA ATAMBUA  
 KABUPATEN BELU










PETA ADMINISTRASI KOTA ATAMBUA

LEGENDA	
.....	Batas Kecamatan
-----	Batas Kelurahan
————	Jalan Aspal
.....	Jalan Non Aspal
~~~~~	Sungai

UTARA

SKALA
0 1000 m 2000 m
NO. GAMBAR
3.2
SUMBER
Bappeda Kab. Belu, 2004





 <p>PROGRAM PASCA SARJANA MAGISTER PEMBANGUNAN WILAYAH DAN KOTA UNIVERSITAS DIPONEGORO SEMARANG 2006</p>	<b>KEPADATAN PENDUDUK KOTA ATAMBUA</b>		UTARA 
	<b>LEGENDA</b>		SKALA 0 1000 m 2000 m
 < 1000 jiwa/km <sup>2</sup>	 4000 - 5000 jiwa/km <sup>2</sup>	NO. GAMBAR	
 1000 - 2000 jiwa/km <sup>2</sup>	 5000 - 6000 jiwa/km <sup>2</sup>	3.3	
 2000 - 3000 jiwa/km <sup>2</sup>	 > 6000 jiwa/km <sup>2</sup>	SUMBER	
 3000 - 4000 jiwa/km <sup>2</sup>		Hasil Analisis, 2005	

TESIS  
KAJIAN FAKTOR-FAKTOR YANG  
MEMPENGARUHI TIDAK OPTIMALNYA  
FUNGSI PASAR TRADISIONAL LOLOWA  
DAN PASAR TRADISIONAL FATUBENAO  
KECAMATAN KOTA ATAMBUA  
KABUPATEN BELU

### 3.2.1 Kependudukan

Seperti terlihat pada tabel di bawah dan Peta Kepadatan Penduduk Kecamatan Kota Atambua (Gambar 3.3), kepadatan penduduk di Kota Atambua tidak merata, kepadatan tertinggi adalah pada Kelurahan Beirafu sebesar 6.990,48 jiwa/km<sup>2</sup> sedangkan kepadatan terendah adalah pada Kelurahan Manumutin sebesar 349,34 jiwa/km<sup>2</sup>.

**TABEL III. 2**  
**JUMLAH PENDUDUK, JUMLAH RUMAH TANGGA DAN LUAS**  
**WILAYAH KECAMATAN KOTA ATAMBUA TAHUN 2004**

Kelurahan	Jumlah Penduduk (jiwa)	Jumlah Rumah Tangga	Luas Area (km <sup>2</sup> )	Kepadatan Penduduk (jiwa/ km <sup>2</sup> )	Kepadatan Rumah Tangga (RT/km <sup>2</sup> )	Kepadatan per Rumah Tangga (jiwa/RT)
Fatukbot	5.062	848	5,80	872,76	146,21	5,97
Lidak	2.571	510	3,21	800,93	158,88	5,04
Manuaman	4.583	871	3,52	1.301,99	247,44	5,26
Rinbesi	3.401	533	3,20	1.062,81	166,56	6,38
Fatubena	6.179	1.132	10,55	585,69	107,30	5,46
Atambua	3.203	656	1,40	2.287,86	468,57	4,88
Bardao	3.316	746	0,62	5.348,39	1.203,23	4,45
Beirafu	4.404	889	0,63	6.990,48	1.411,11	4,95
Umanen	5.162	787	11,92	433,05	66,02	6,56
Tulamalae	5.073	748	2,38	2.131,51	314,29	6,78
Manumutin	3.965	630	11,35	349,34	55,51	6,29
Tenukiik	5.463	965	1,60	3.414,38	603,13	5,66
Jumlah	52.382	9.315	56,18	932,40	165,81	5,62

Sumber: Kecamatan Kota Atambua, 2005

### 3.2.2 Pasar Tradisional

Kebutuhan sandang dan pangan penduduk Kota Atambua dilayani oleh pasar tradisional, selain oleh fasilitas perdagangan lain seperti toko atau kios.

Pasar Tradisional yang saat ini melayani kebutuhan masyarakat adalah Pasar Inpres Atambua (pasar lama) yang dibangun pada tahun 1976 dan dioperasikan pada tahun 1977. Pasar tradisional dengan jumlah kios 256 buah yang menempati lahan seluas 5.600 m<sup>2</sup> ini menampung sekitar 750 pedagang termasuk PKL. Sehingga dapat dikatakan bahwa pasar tersebut sudah sangat padat, terlihat dari melubernya pedagang sampai ke bahu jalan di sekitar lokasi pasar tersebut.

Untuk mengatasi hal tersebut pemerintah daerah telah menyediakan dua bangunan pasar tradisional masing-masing di Kelurahan Lidak (Pasar Lolowa) dan di Kelurahan Fatubena (Pasar Fatubena), namun kedua pasar tersebut tidak berfungsi dengan baik, karena pasar yang direncanakan membantu fungsi Pasar Inpres Atambua yang telah *over load* tersebut tidak diminati oleh pedagang, sehingga keadaannya sangat sepi. Jarak masing-masing pasar tersebut dari pusat kota Atambua adalah sekitar 6,9 km dan 2,8 km.

Pembangunan kedua pasar tersebut tidak melibatkan investor tetapi ditangani oleh Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Belu yang sekaligus menjadi pengelola pasar tradisional yang ada di Kabupaten Belu.

### **3.2.3 Arahannya Fungsi Kota Atambua**

Dalam perkembangannya Kota Atambua diarahkan untuk menjalankan fungsi dan peran sebagai berikut:

#### **1. Pusat Pemerintahan**

Kota Atambua merupakan ibu kota Kabupaten Belu sekaligus sebagai pusat administrasi pemerintah kabupaten. Dalam wilayah ini juga berlangsung

kegiatan pemerintahan berskala lokal tingkat Kecamatan Kota Atambua maupun tingkat kelurahan. Jangkauan pelayanan Kota Atambua sebagai pusat pemerintahan kabupaten meliputi seluruh wilayah administratif Kabupaten Belu.

## 2. Pusat Perdagangan

Kota Atambua secara umum merupakan pusat kegiatan perekonomian di wilayah Kabupaten Belu dengan jangkauan pelayanan lokal maupun regional. Dalam perkembangannya, kegiatan perekonomian khususnya perdagangan dan jasa yang berkembang di Kota Atambua menjadi penggerak pertumbuhan kegiatan perekonomian regional Kabupaten Belu.

## 3. Pusat Permukiman

Kota Atambua merupakan pusat permukiman penduduk yang tersebar tidak merata di 12 kelurahan. Permukiman yang cukup padat berada pada Kelurahan Beirafu, Kelurahan Bardao, Kelurahan Tenukiik, Kelurahan Atambua dan Kelurahan Tulamalae. Kelurahan-kelurahan tersebut berada di pusat Kota Atambua. Dengan luas wilayah sekitar 56,18 km<sup>2</sup>, Kota Atambua menampung penduduk sebesar 52.382 jiwa.

## 4. Pusat Pendidikan dan Kesehatan

Di wilayah Kota Atambua terdapat fasilitas-fasilitas pendidikan dan kesehatan dengan jangkauan pelayanan lokal kota dan regional Kabupaten Belu dan daerah sekitarnya.

### 3.2.4 Arah Peruntukan Lahan

Rencana Induk Kota (RIK) Atambua tahun 1984-2003 menjabarkan arahan peruntukan lahan Kota Atambua sebagai berikut:

- Kawasan pusat kota diarahkan untuk kegiatan perdagangan yang melayani skala lokal kota dan regional
- Kawasan perkantoran diarahkan ke Barat menuju Desa Fatuketi (Kecamatan Kakuluk Mesak)
- Kawasan perindustrian diarahkan ke Utara dan Timur Sungai Talau
- Kawasan permukiman tersebar di seluruh wilayah kota, memusat di sekitar pusat kota.
- Terminal kota diarahkan di sisi Selatan kota, pada jalur masuk dari arah Kupang di Kelurahan Lidak
- Pusat pelayanan kesehatan diarahkan di sekitar Jalan Sutami (Kelurahan Manumutin)

Dalam Rencana Umum Tata Ruang Kota Atambua arahan peruntukan lahan dikelompokkan dalam lima bagian seperti pada tabel berikut:

**TABEL III. 3**  
**ARAHAN PERUNTUKAN LAHAN**

No.	Lingkungan	Luas		Peruntukan
		Ha	%	
1.	Lingkungan I Kelurahan: Atambua, Bardao, Tulamalae, Beirafu, Rinbesi	394,63	7,1	Pusat perkantoran, perdagangan, permukiman dan fungsi lainnya
2.	Lingkungan II Kelurahan: Manumutin, Tenukiik	762,34	13,7	Perkantoran, permukiman, fungsi lainnya
3.	Lingkungan III Kelurahan: Umanen	1.686,13	30,1	Daerah militer, permukiman dan fungsi lainnya
4.	Lingkungan IV Kelurahan: Lidak, Fatukbot, Manuaman	444,55	7,9	Perkantoran, permukiman dan fungsi lainnya
5.	Lingkungan V Kelurahan: Fatubenao	858,43	15,2	Permukiman dan fungsi lainnya
6.	Lainnya	1.376,97	24,5	Belum terakomodasi dalam RUTRK

Sumber: Bappeda Kabupaten Belu, 2001

Rincian arahan penggunaan lahan Kota Atambua dapat dilihat pada tabel berikut:

**TABEL III. 4**  
**RINCIAN ARAHAN PERUNTUKAN LAHAN**

No.	Peruntukan	Luas (Ha)	Persentase (%)
1	Permukiman	1.602,00	28,52
2	Perdagangan dan Jasa	18,22	0,32
3	Perkantoran	33,10	0,59
4	Fasilitas Pendidikan	162,00	2,88
5	Fasilitas Kesehatan	3,10	0,06
6	Industri	14,20	0,25
7	Peribadatan	8,40	0,15
8	Olah raga dan Rekreasi	65,80	1,17
9	Pusat/Sub Pusat Lingkungan	28,49	0,51
10	Pekuburan	10,60	0,19
11	Penggunaan lain	2.295,12	40,85
12	Belum terencana	1.376,97	24,51
	Jumlah	5.618,00	100,00

Sumber: Bappeda Kabupaten Belu, 2001

### 3.2.5 Potensi dan Permasalahan Kota Atambua

Berdasarkan pengamatan dan data, beberapa hal yang diidentifikasi sebagai potensi dan permasalahan Kota Atambua antara lain:

#### 1. Ketersediaan Lahan

Kota Atambua terdiri dari 12 Kelurahan dengan luas 56,18 km<sup>2</sup>. Dengan lahan seluas ini, Kota Atambua mampu menampung penduduk dalam jumlah besar. Sampai dengan saat ini lahan yang dimanfaatkan baru mencapai sekitar 75%. Luasan pemanfaatan ini dapat dikatakan belum optimal mengingat sebagian besar lahan yang ada masih berupa lahan kosong. Potensi ini di sisi lain menimbulkan permasalahan karena lahan yang ada cenderung dimanfaatkan secara bebas sehingga terkesan tidak teratur. Lahan di pusat kota berkembang padat dan didominasi oleh fasilitas umum sedangkan lahan di wilayah pinggiran kota banyak yang masih kosong.

#### 2. Penduduk

Kependudukan merupakan aspek dasar bagi perencanaan. Hal ini dimungkinkan karena seluruh perencanaan diarahkan untuk menjawab kebutuhan penduduk. Untuk itu, data penduduk sangat diperlukan. Untuk menjawab kebutuhan tersebut, kajian kependudukan meliputi jumlah dan perkembangan penduduk serta distribusi penduduk Kota Atambua.

Jumlah penduduk Kota Atambua sampai dengan tahun 2004 tercatat 52.382 jiwa, tersebar di 12 kelurahan dengan kepadatan rata-rata 932,4 jiwa/km<sup>2</sup>. Dari angka tersebut terlihat bahwa jumlah penduduk di wilayah Kota Atambua masih relatif sedikit. Dengan luas wilayah 56,18 km<sup>2</sup>, Kota Atambua

berpotensi menampung penduduk yang cukup banyak di masa mendatang. Yang menjadi permasalahan adalah tidak meratanya sebaran penduduk di Kecamatan Kota Atambua. Penduduk umumnya terdistribusi di pusat kota sehingga menimbulkan konsentrasi aktivitas di wilayah tersebut, sedangkan di wilayah pinggiran relatif sepi. Penduduk Kota Atambua lebih terkonsentrasi pada Kelurahan Atambua, Kelurahan Beirafu dan Kelurahan Bardao. Ketiga kelurahan tersebut secara tidak langsung merupakan wilayah pusat kota dengan konsentrasi fasilitas umum khususnya perdagangan/jasa dan perkantoran.

Masuknya penduduk dari bekas Propinsi Timor Timur ke Kota Atambua sejak akhir tahun 1999 akibat gejolak politik di kawasan tersebut menyebabkan jumlah penduduk kota meningkat tajam. Sampai dengan bulan Juni 2000 jumlah pengungsi di Kota Atambua mencapai 37.199 jiwa (sebelum registrasi pengungsi pada bulan Juni 2001). Jumlah tersebut sampai saat ini terus berkurang karena banyaknya pengungsi yang pulang ke Timor Leste dan pindah ke luar Kota Atambua. Dengan adanya program *resettlement* atau pemukiman kembali dan *repatriation* atau pemulangan pengungsi, angka ini akan terus berkurang.

### 3. Fisik Alam

Topografi Kota Atambua umumnya datar dan sedikit berbukit, dapat dimanfaatkan untuk berbagai bentuk pengembangan khususnya yang berkaitan dengan peruntukan budidaya dan kawasan terbangun dan relatif aman dari sisi geologis karena tidak terdapat lapisan sesar/patahan. Permasalahan fisik yang



dihadapi antara lain kurangnya pasokan air bersih yang melayani penduduk Kota Atambua.

#### 4. Pemanfaatan Lahan

Konsentrasi pemanfaatan lahan terbangun terdapat di pusat kota dan didominasi oleh aktivitas permukiman, perdagangan dan jasa serta perkantoran dan fasilitas umum. Terkonsentrasinya bangunan di pusat kota menyebabkan kekumuhan, terutama di wilayah sekitar Pasar Inpres Atambua. Wilayah pinggiran didominasi oleh pemanfaatan untuk pertanian dan pemanfaatan lain.

#### 5. Fasilitas Umum

Fasilitas umum di Kota Atambua dapat dikatakan cukup tersedia, namun penyebarannya tidak merata. Fasilitas umum terkonsentrasi di pusat kota sehingga masyarakat dari wilayah pinggiran harus menempuh jarak cukup jauh untuk mencapai fasilitas-fasilitas tersebut.

#### 6. Prasarana dan Sarana

Prasarana utama seperti jalan telah menjangkau seluruh wilayah kota, walaupun pada beberapa ruas di pinggiran kota masih berupa jalan perkerasan/jalan tanah. Masih terdapat beberapa ruas jalan di dalam kota yang mengalami kerusakan dan belum ditangani. Jaringan listrik sudah hampir menjangkau seluruh Kota Atambua dan melayani sekitar 95% warga kota. Sedangkan jaringan telepon dan air bersih masih belum menjangkau wilayah pinggiran. Namun terdapat dua operator telepon seluler (Telkomsel dan

Indosat) yang radius pelayanannya sudah mencapai seluruh wilayah Kota Atambua, bahkan beberapa kecamatan sekitarnya.

Terdapat permasalahan pada jaringan drainase kota yang masih belum ditangani dengan baik sehingga terjadi banjir pada beberapa wilayah di Kota Atambua terutama di sekitar Pasar Inpres Atambua, sehingga mengakibatkan banjir pada musim hujan.

#### 7. Penataan Ruang

Wilayah Kota Atambua telah memiliki berbagai aturan untuk kepentingan penataan ruang antara lain Rencana Induk Kota (RIK), Rencana Umum Tata Ruang Kota (RUTRK), beberapa produk Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) dan Rencana Teknis Ruang Kota (RTRK). Dalam penerapannya produk-produk tata ruang tersebut kurang efektif mengarahkan dan mengendalikan penggunaan ruang di wilayah Kota Atambua, karena tidak ditaatinya produk tata ruang yang ada. Di lain pihak, beberapa produk tata ruang utama yang menjadi dasar seperti RIK dan RUTRK saat ini sudah tidak dapat dijadikan landasan karena produk tersebut sudah tidak sejalan dengan perkembangan kota saat ini dan perlu direvisi.

### 3.3 Gambaran Umum Pasar Tradisional di Kecamatan Kota Atambua

Pasar Tradisional yang ada di Kecamatan Kota Atambua merupakan salah satu fasilitas sosial yang turut menghidupkan suasana perekonomian Kota Atambua. Pasar tradisional ini melayani kebutuhan pokok penduduk Kota Atambua, bahkan juga penduduk dari daerah belakangnya seperti dari Kecamatan

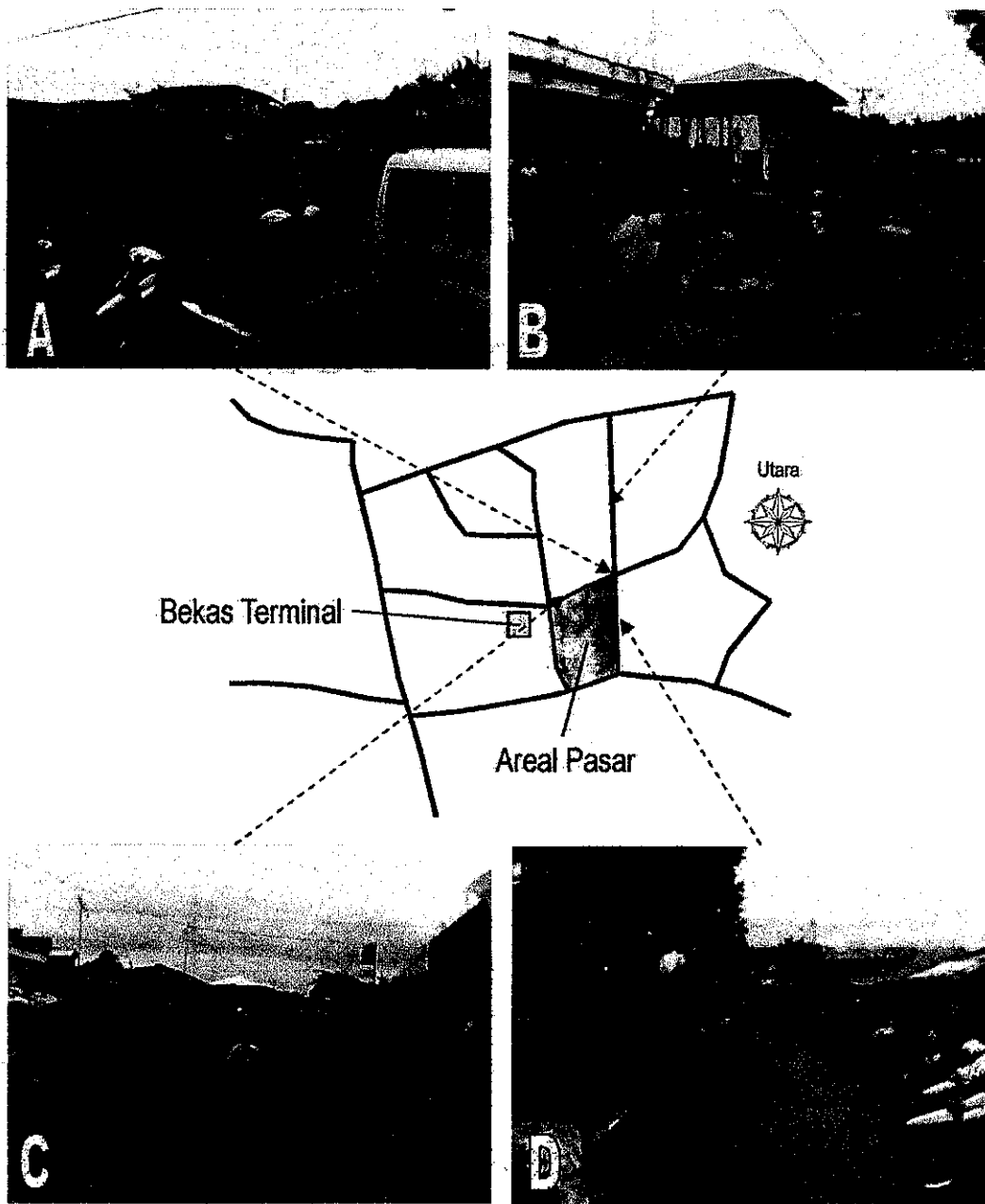
Tasifeto Timur, Kecamatan Tasifeto Barat dan Kecamatan Kakuluk Mesak. Berikut adalah gambaran umum dari pasar tradisional yang ada di Kota Atambua:

### **3.3.1 Pasar Inpres Atambua (Lokasi Pasar Lama)**

Pasar Inpres Atambua merupakan pasar tradisional yang terletak di wilayah administrasi Kelurahan Beirafu, dibangun tahun 1977 dengan luas areal sekitar 5.600 m<sup>2</sup>. Pasar ini merupakan pindahan dari pasar yang terletak di Kelurahan Atambua yaitu di sekitar pusat pertokoan Jalan Merdeka (pertokoan lama). Karena pada saat itu kondisi pasar tersebut sudah tidak memungkinkan untuk berkembang karena keterbatasan lahan, maka pada tahun 1978 pemerintah daerah memindahkan pasar tersebut ke Kelurahan Beirafu. Pasar Inpres Atambua saat ini berada pada posisi yang sangat strategis, yaitu pada tengah kota dan dapat dijangkau dengan mudah dari semua kelurahan yang ada di Kota Atambua bahkan penduduk dari daerah belakangnya yaitu dari Kecamatan Tasifeto Timur, Kecamatan Tasifeto Barat dan Kecamatan Kakuluk Mesak. Penduduk dari luar Kecamatan Kota Atambua biasanya datang berbelanja ke Pasar Inpres Atambua pada hari minggu atau hari libur. Aksesibilitas menuju pasar ini pun sangat baik, di mana terdapat empat jalur angkutan kota yang melewatinya, dengan kondisi jalan yang baik pula. Jika diklasifikasikan menurut prinsip Kottler maka pasar ini masih digolongkan sebagai pasar kecamatan (pasar kelas II) walaupun letaknya pada ibu kota kabupaten.

Namun seiring dengan bertambahnya waktu kondisi pasar ini semakin tidak memungkinkan untuk menampung jumlah pedagang dan konsumen yang

semakin bertambah. Pasar yang terdiri dari 7 los dan 256 kios ini saat ini menampung sekitar 750 pedagang, sehingga terlihat sangat padat. Banyak pedagang yang tidak tertampung pada los-los dan kios-kios, memilih berjualan di sekitar lokasi pasar, di luar areal pasar sampai menempati badan jalan, sehingga menyebabkan kemacetan lalu lintas dan terlihat sangat kumuh. Kondisi Pasar Inpres Atambua dapat dilihat pada Gambar 3.1. Pada Gambar A terlihat salah satu sudut pasar di mana badan jalan digunakan sebagai tempat parkir ojek dan juga tempat berjualan (dagangan berupa sayuran dan buah-buahan digelar sampai menutupi sebagian badan jalan). Gambar B menunjukkan pedagang yang menggelar dagangannya di depan pertokoan di luar areal pasar, karena tidak memperoleh tempat berjualan di dalam pasar. Pada Gambar C dan D adalah keadaan jalan pada dua sisi pasar yang juga dijadikan tempat parkir dan tempat berjualan.



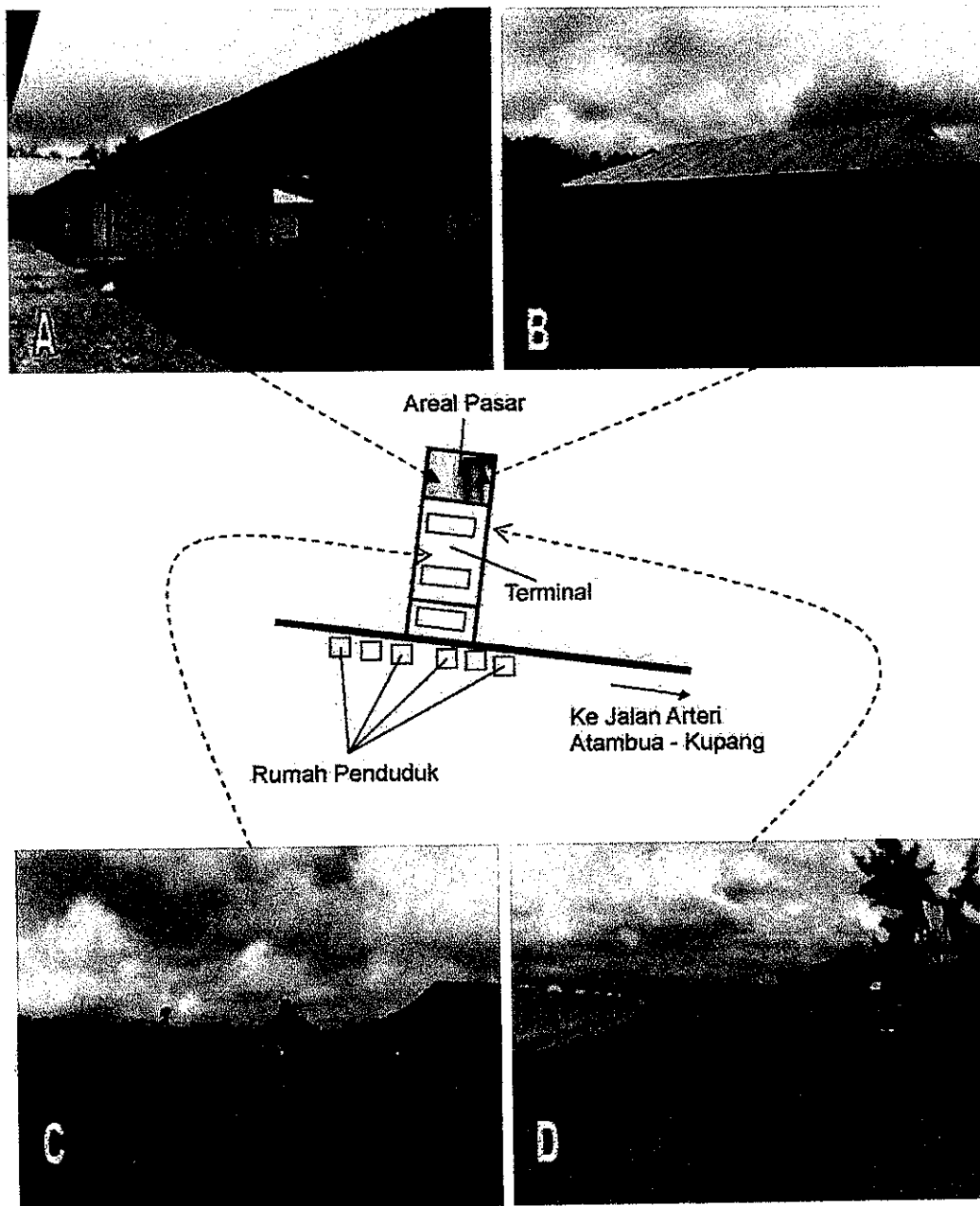
*Sumber: Hasil survei, 2006.*

**GAMBAR 3. 4**  
**KONDISI PASAR INPRES ATAMBUA**

### 3.3.2 Pasar Lolowa (Lokasi Pasar Baru)

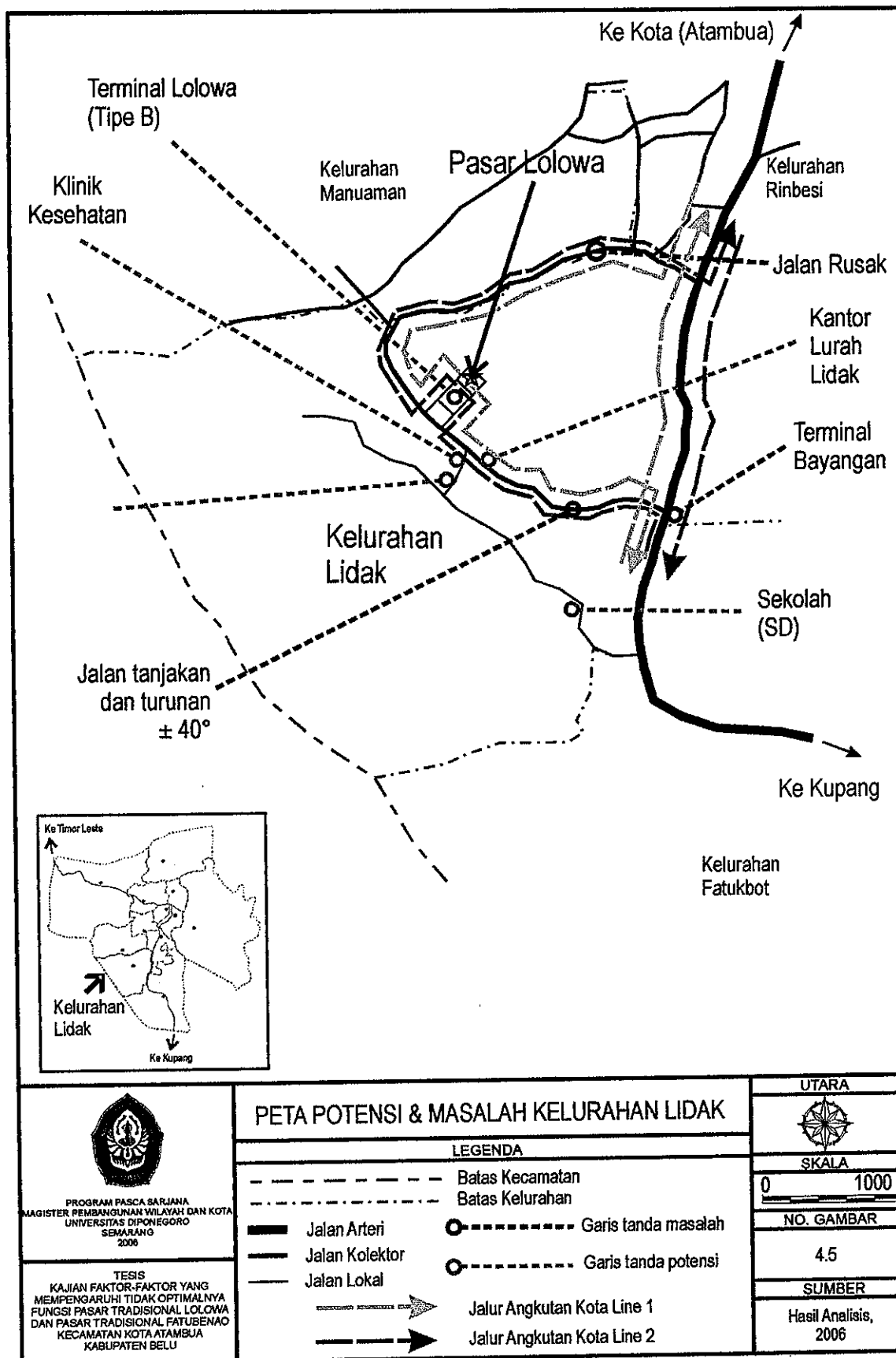
Pasar Lolowa terletak di wilayah administrasi Kelurahan Lidak, dibangun pada tahun 2001 dan menempati areal seluas 3.900 m<sup>2</sup>. Pasar ini menurut rencana difungsikan sebagai pasar pembantu dari pasar induk yang rencananya akan dibangun di Kelurahan Umanen. Pasar dengan 24 kios dan 5 los ini dibangun dengan fasilitas yang lebih baik daripada Pasar Inpres Atambua, karena terdapat lahan parkir yang cukup memadai untuk ukuran sebuah pasar pembantu, juga tersedia kamar mandi dan WC. Pasar Lolowa terletak berdampingan dengan sebuah Terminal Tipe B (terminal utama di Kota Atambua) yang melayani trayek angkutan umum antar kabupaten dan antar kecamatan, juga trayek angkutan umum dalam kota. Terdapat dua trayek angkutan dalam kota yang melewati Pasar Lolowa yang sebenarnya mempunyai jalur yang hampir sama/berimpit. Terdapat jalan kolektor sebagai jalan akses menuju Pasar Lolowa namun kondisinya tidak bagus, hal ini ditandai dengan angkutan umum antar kecamatan yang membuat terminal bayangan pada persimpangan jalan Atambua – Kupang (jalan arteri) dan jalan menuju pasar Lolowa (jalan kolektor). Pasar ini masih belum berfungsi dengan baik sebagaimana yang diharapkan. Setelah pedagang yang pernah dipindahkan ke pasar ini kembali ke Pasar Inpres Atambua, tidak lagi terdapat aktivitas perdagangan. Berikut adalah visualisasi kondisi Pasar Lolowa (Gambar 3.2). Gambar A dan B adalah kondisi los dan kios Pasar Lolowa yang dibiarkan kosong, tidak digunakan. Gambar C adalah kondisi terminal yang bersebelahan dengan areal pasar, yang juga cukup sepi karena jalan akses menuju terminal dan

pasar ini tidak baik. Pada gambar D dapat dilihat kondisi jalan lokal menuju Pasar Lolowa yang cukup sempit.



Sumber: Hasil survei, 2006

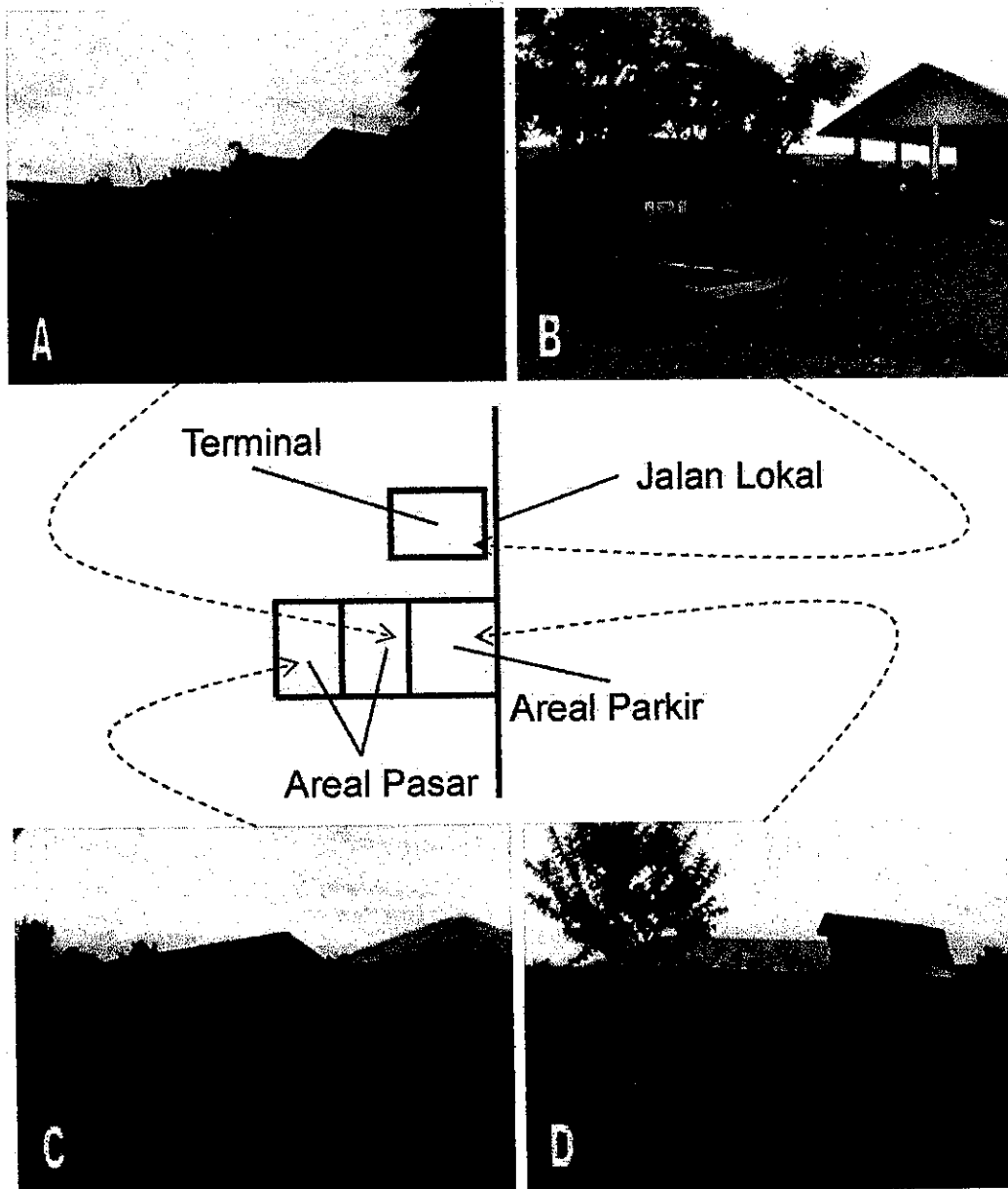
**GAMBAR 3.5**  
**KONDISI PASAR LOLOWA**





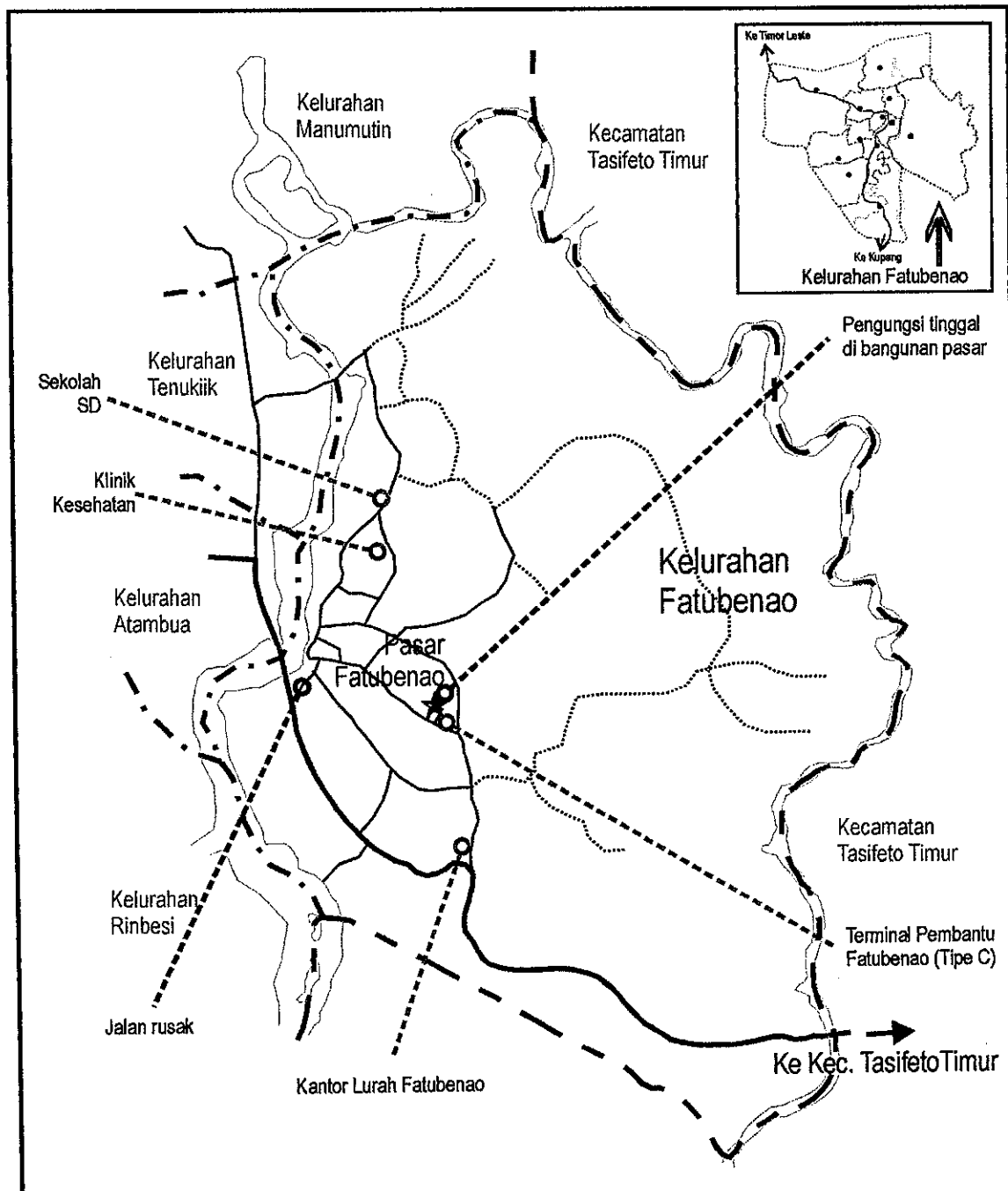
### 3.3.3 Pasar Fatubena (Lokasi Pasar Baru)





Pasar Fatubena yang dibangun awal daripada Pasar Lolowa yaitu tahun 1991 secara administratif terletak di Kelurahan Fatubena. Pasar ini menempati areal seluas 7.500 m<sup>2</sup>, terdiri dari 48 kios dan 8 los dan juga bersebelahan dengan terminal tipe C (Terminal Pembantu Fatubena) yang melayani trayek antar kecamatan dalam Kabupaten Belu. Seperti halnya Pasar Lolowa, pasar ini merupakan pasar pembantu jika pasar induk di Kelurahan Umanen sudah dibangun. Walaupun dibangun lebih dahulu daripada Pasar Lolowa, fasilitas yang tersedia belum begitu baik, sudah tersedia lahan yang cukup luas untuk parkir tetapi belum diselesaikan. Pasar ini terletak pada lokasi yang sulit dijangkau, karena tidak terdapat trayek angkutan dalam kota yang menuju Pasar Fatubena dan jalan akses menuju pasar tersebut yang merupakan jalan lokal banyak yang rusak (berlubang). Sebagian besar dari bangunan pasar ini sejak tahun 1999 digunakan sebagai tempat tinggal oleh pengungsi yang eksodus dari Timor Timur, sehingga bangunan pasar ini tidak dapat digunakan sebelum dilakukan pemindahan pengungsi tersebut ke lokasi *resettlement* yang sudah disediakan. Kondisi Pasar Fatubena dapat dilihat pada Gambar 3.3. Gambar A adalah kios-kios yang dijadikan tempat tinggal oleh pengungsi. Pada Gambar C juga dapat dilihat los dan pos keamanan pasar yang dijadikan tempat tinggal oleh pengungsi. Gambar B merupakan salah satu sudut dari Terminal Pembantu Lolowa, terdapat kios-kios yang dibuat sendiri oleh penduduk di dalam terminal. Gambar D menunjukkan lahan parkir di depan Pasar Fatubena yang dibiarkan tidak terurus, dengan latar belakang kios yang masih kosong.



Sumber: Hasil survei, 2006

**GAMBAR 3.6**  
**KONDISI PASAR FATUBENAO**



 <p>PROGRAM PASCA SARJANA MAGISTER PEMBANGUNAN WILAYAH DAN KOTA UNIVERSITAS DIPONEGORO SEMARANG 2006</p>	<b>PETA POTENSI &amp; MASALAH KELURAHAN FATUBENAO</b>		UTARA 
	<b>LEGENDA</b>		SKALA 0 1000 m 
<p>— — — — — Batas Kecamatan</p> <p>- - - - - Batas Kelurahan</p> <p>— Jalan Kolektor</p> <p>— Jalan Lokal</p> <p> Sungai</p>	<p>○ — — — — — Garis tanda masalah</p> <p>○ — — — — — Garis tanda potensi</p>	NO. GAMBAR 4.6	
<p>TESIS KAJIAN FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI TIDAK OPTIMALNYA FUNGSI PASAR TRADISIONAL LOLOWA DAN PASAR TRADISIONAL FATUBENAO KECAMATAN KOTA ATAMBUEA KABUPATEN BELLU</p>		SUMBER Hasil analisis, 2006	

## **BAB IV**

### **ANALISIS PERMASALAHAN TIDAK OPTIMALNYA FUNGSI PASAR DI LOKASI BARU**

Analisis terhadap permasalahan tidak optimalnya fungsi pasar di lokasi baru akan ditinjau terhadap aspek-aspek yang telah disebutkan pada uraian sebelumnya yaitu aspek kebijakan pemerintah, aspek fisik keruangan dan aspek sosial ekonomi. Untuk aspek kebijakan pemerintah akan dilakukan analisis kualitatif terhadap kebijakan pemerintah daerah. Untuk aspek fisik keruangan akan dilakukan analisis kualitatif dan kuantitatif dengan menggunakan bantuan beberapa alat analisis seperti analisis faktor, analisis waktu pencapaian dan analisis indeks sentralitas. Dan yang terakhir, untuk aspek sosial ekonomi, selain akan dilakukan analisis secara kualitatif akan dilakukan juga analisis kuantitatif yaitu terhadap kecenderungan pergerakan penduduk.

#### **4.1 Aspek Kebijakan Pemerintah**

##### **4.1.1 Kebijakan Keruangan dan Guna Lahan**

Kebijakan tata ruang Kota Atambua adalah seperti yang tercantum dalam Rencana Umum Tata Ruang Kota Atambua, yaitu kebijakan dalam pemanfaatan ruang kota secara keseluruhan yang meliputi peruntukan ruang untuk pemukiman, pendidikan, pemerintahan, perindustrian, perdagangan serta pemanfaatan lain yang mendukung kegiatan perkotaan. Peran pemerintah yang cukup penting dalam mengamankan kebijakan keruangan adalah melalui pengelolaan

administrasi pembangunan yang meliputi koordinasi dan pengawasan dalam pelaksanaan pembangunan. Penataan ruang kota akan berpengaruh terhadap segala aspek kehidupan manusia, baik aspek fisik biologis maupun aspek sosial budaya. Dalam pemanfaatan ruang kota, harus terlebih dahulu ditentukan kawasan-kawasan peruntukan secara jelas dan pasti, sehingga penerapannya dapat berjalan lancar sesuai dengan perkembangan kota. Selain untuk mengendalikan pertumbuhan dan perkembangan kota, maka rencana tata ruang yang jelas akan dapat memperlancar pengadaan fasilitas perkotaan.

Produk tata ruang yang digunakan dalam perencanaan pembangunan di Kota Atambua saat ini sudah tidak sesuai lagi dengan kondisi sebenarnya di lapangan, hal ini terjadi karena ketidaktaatan dan ketidaktahuan masyarakat terhadap produk tata ruang tersebut dalam pemanfaatan ruang, yang disebabkan kurangnya koordinasi dan pengawasan dari pihak pemerintah. Produk-produk tata ruang yang ada harusnya dapat dimengerti dan dilaksanakan mulai dari para pengambil kebijakan sampai dengan staf teknis, serta harus disosialisasikan kepada masyarakat.

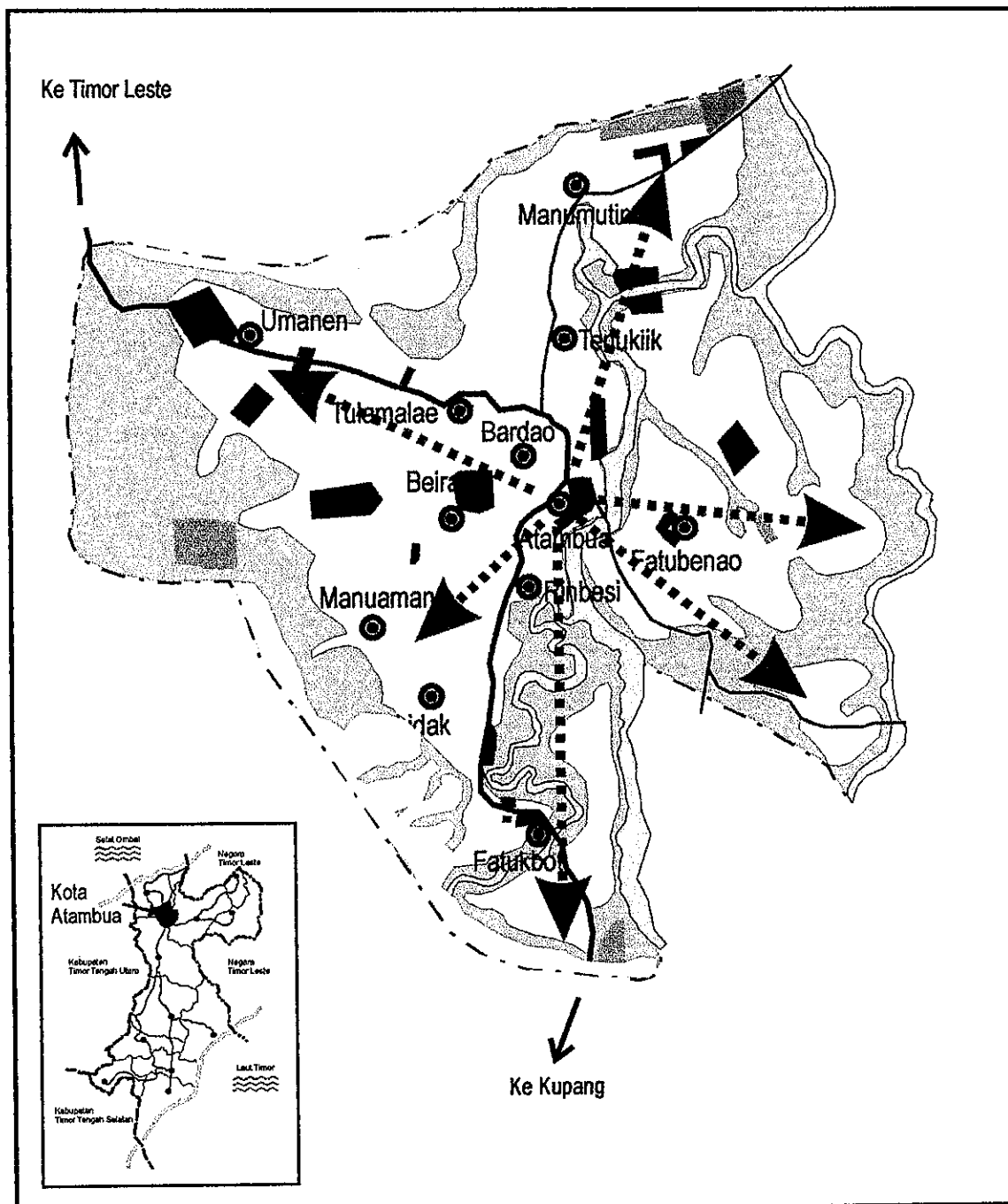
Jika dibandingkan antara arahan pemanfaatan ruang yang tercantum dalam Rencana Umum Tata Ruang Kota Atambua seperti pada Tabel III.3 (halaman 87) dengan kondisi eksisting seperti yang tergambar dalam Peta Sebaran Fasilitas pada Gambar 4.9, maka sangat jelas terlihat bahwa terdapat perbedaan dalam pemanfaatan ruang, seperti dilihat pada tabel berikut:













**TABEL IV. 1**  
**PERBEDAAN PERUNTUKAN LAHAN**

No.	Lingkungan	Arahan Peruntukan Lahan Sesuai RDTRK	Kondisi Eksisting
1.	Lingkungan I Kelurahan: Atambua, Bardao, Tulamalae, Beirafu, Rinbesi	Pusat perkantoran, perdagangan, permukiman dan fungsi lainnya	Pusat perkantoran, perdagangan, daerah militer, permukiman dan fungsi lainnya
2.	Lingkungan II Kelurahan: Manumutin, Tenukiik	Perkantoran, permukiman, fungsi lainnya	Permukiman, daerah militer dan fungsi lainnya
3.	Lingkungan III Kelurahan: Umanen	Daerah militer, permukiman dan fungsi lainnya	Pusat perkantoran, permukiman dan fungsi lainnya
4.	Lingkungan IV Kelurahan: Lidak, Fatukbot, Manuaman	Perkantoran, permukiman dan fungsi lainnya	Perdagangan, permukiman dan fungsi lainnya
5.	Lingkungan V Kelurahan: Fatubena	Permukiman dan fungsi lainnya	Perdagangan, permukiman dan fungsi lainnya

*Sumber: Hasil analisis, 2006*

Peruntukan lahan sesuai dengan Rencana Induk Kota Atambua dapat juga dilihat pada Gambar 4.1. Gambar tersebut juga menjelaskan arah perkembangan kota yang dapat diindikasikan dengan sebaran permukiman penduduk/daerah terbangun. Dapat dilihat bahwa kecenderungan arah permukiman/daerah terbangun adalah ke wilayah pinggiran Kota Atambua, yaitu Kelurahan Umanen, Kelurahan Manumutin, Kelurahan Fatubena, Kelurahan Lidak dan Kelurahan Fatukbot, sehingga sebenarnya penempatan Pasar Lolowa dan Pasar Fatubena ditinjau dari arah perkembangan kota sudah cukup sesuai, namun perlu didukung dengan penempatan fasilitas perdagangan dan jasa lainnya serta perbaikan aksesibilitas, seperti yang akan dijelaskan di depan.



 <p>PROGRAM PASCA SARJANA MAGISTER PEMBANGUNAN WILAYAH DAN KOTA UNIVERSITAS DIPONEGORO SEMARANG 2006</p>	<p><b>PERUNTUKAN LAHAN DAN ARAH PERKEMBANGAN KOTA</b></p>		<p>UTARA</p> 
	<p>LEGENDA</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Perdagangan</li> <li> Perkantoran</li> <li> Pemukiman</li> <li> Industri</li> <li> Fasilitas Militer</li> <li> Pergudangan</li> <li> Fasilitas Olahraga</li> <li> Fasilitas Pendidikan</li> <li> Jatuh Hijau</li> </ul> <p> Kecenderungan Arah Pemukiman</p>		<p>SKALA</p> <p>0 1000 m 2000 m</p> <p>NO. GAMBAR</p> <p>4.1</p> <p>SUMBER</p> <p>Hasil Analisis, 2006</p>

TESIS  
KAJIAN FAKTOR-FAKTOR YANG  
MEMPENGARUHI TIDAK OPTIMALNYA  
FUNGSI PASAR TRADISIONAL LOLOWA  
DAN PASAR TRADISIONAL FATUBENAO  
KECAMATAN KOTA ATAMBUA  
KABUPATEN BELU

Penempatan Pasar Lolowa dan Pasar Fatubena di wilayah pinggiran Kota Atambua adalah untuk menarik aktivitas perekonomian ke arah pinggiran kota agar tidak terpusat di tengah kota saja. Namun dalam arahan peruntukan ruang, hal ini tidak diatur. Peruntukan lahan untuk aktivitas perdagangan, sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang Kota Atambua adalah pada Lingkungan I, yaitu di Kelurahan Atambua, Kelurahan Bardao, Kelurahan Tulamala, Kelurahan Rinbesi dan Kelurahan Beirafu (lokasi pasar Inpres Atambua). Sedangkan Kelurahan Lidak dan Kelurahan Fatubena tidak diperuntukkan bagi perdagangan, tetapi untuk perkantoran dan permukiman. Pasar baru yang ada di Kelurahan Lidak dan Kelurahan Fatubena tidak dapat berdiri sendiri tanpa dukungan fasilitas perdagangan dan jasa lainnya seperti pertokoan, bank dan rumah makan/restoran, sehingga pasar tersebut tidak dapat berkembang dan tidak diminati oleh pedagang. Hal ini perlu diatur secara tegas dalam rencana tata ruang, sehingga arah pengembangan aktivitas perekonomian ke pinggiran kota mempunyai dasar yang jelas.

Dalam Revisi Rencana Detail Tata Ruang Kota Atambua Tahun 2001 – 2011 yang diterbitkan tahun 2001 tidak terdapat peruntukan lokasi pasar. Sementara Pasar Lolowa dan Pasar Fatubena dibangun masing-masing pada tahun 1991 dan 2001, yang mendahului pembuatan Rencana Detail Tata Ruang tersebut. Peruntukan lahan untuk Pasar Lolowa dan Pasar Fatubena juga tidak diatur dalam Revisi Rencana Umum Tata Ruang Kota Atambua yang dibuat pada tahun 1996. Hal ini memberi kesan bahwa penunjukan lokasi pembangunan Pasar Lolowa dan Pasar Fatubena tidak melalui suatu perencanaan yang baik.



Jadi kebijakan pengembangan kota yang tidak sesuai dengan arahan peruntukan lahan dalam rencana tata ruang mengakibatkan tidak terarahnya pendistribusian fasilitas perekonomian, yang mana berdampak pada pembangunan Pasar Lolowa dan Pasar Fatubena yang tidak disertai dengan adanya peruntukan lahan bagi fasilitas perdagangan dan jasa lainnya di sekitar kedua pasar tersebut. Akibatnya kedua pasar tersebut tidak dapat berfungsi optimal.

#### **4.1.2 Kebijakan Pembangunan Pasar**

Dalam pelaksanaan pembangunan proyek terdapat empat tahapan yang harus dilalui (Kodoatie, 2003) yaitu tahap studi atau tahap studi kelayakan, tahap perencanaan, tahap pelaksanaan dan tahap operasi dan pemeliharaan. Tahap studi kelayakan merupakan salah satu proses penting, di mana dalam tahapan ini terkandung berbagai aspek seperti aspek teknis, manajerial, keuangan, sosial ekonomi dan dampak lingkungan. Untuk proyek kepentingan umum seperti halnya pembangunan pasar yang tidak menghasilkan pendapatan secara langsung perlu diterapkan analisis sosial ekonomi untuk menilai apakah proyek tersebut layak untuk dibangun/dilanjutkan atau tidak ditinjau dari kepentingan masyarakat sebagai pengguna (Tarigan, 2004). Menurut Kepala Bidang Fisik Prasarana Bappeda Kabupaten Belu (wawancara tanggal 26 Januari 2006), pembangunan Pasar Fatubena (tahun 1991) maupun Pasar Lolowa (tahun 2001) tidak melalui tahap studi kelayakan terlebih dahulu, tetapi hanya melalui suatu *rapid assessment* di mana tujuannya adalah untuk melebarkan aktivitas perekonomian ke wilayah pinggiran sehingga tidak terpusat di tengah kota saja.

Perencanaan fisik kedua pasar ini dilakukan oleh konsultan perencana untuk tiga buah pasar tradisional yaitu Pasar Lolowa (pembangunan baru), Pasar Fatubena (rehab dan lanjutan) serta Pasar Induk Umanen yang tidak jadi dibangun pada tahun 2006 ini karena ada kesalahan dalam pembebasan lahan, di mana lahannya sangat landai. Fasilitas-fasilitas yang ada dalam perencanaan tersebut sudah cukup memadai, selain bangunan utama pasar (los dan kios), terdapat juga kantor pasar, pos keamanan, tempat parkir, kamar mandi/WC, tempat penampungan air, saluran limbah, dsb.

Pelaksanaan pembangunan dua pasar tersebut menjadi tanggung jawab dari Dinas Pendapatan Daerah sebagai pengelola proyek dengan bantuan staf teknis dari Dinas Kimpraswil. Pasar Lolowa merupakan pembangunan baru yang dilakukan pada tahun 2001 sedangkan Pasar Fatubena yang dibangun pada tahun 1991 hanya dilakukan pembangunan tambahan 12 unit kios berukuran masing-masing 3,5 m x 4 m. Dari hasil observasi masih terdapat beberapa fasilitas pada kedua pasar tersebut yang masih belum tersedia yaitu tempat penampungan air yang merupakan kebutuhan paling vital dan saluran pembuangan limbah. Pada Pasar Fatubena tempat parkir dalam keadaan tidak terawat dan ditumbuhi ilalang.

Dinas Pendapatan Daerah merupakan instansi yang bertanggung jawab dalam tahap operasi dan pemeliharaan. Namun terdapat kesulitan dalam penanganan Pasar Fatubena karena adanya pengungsi yang tidak mau dipindahkan (wawancara dengan Plt. Kepala Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Belu tanggal 30 Januari 2006). Pasar Lolowa pernah dioperasikan pada akhir

tahun 2004 namun pedagang hanya bertahan berjualan di Pasar tersebut selama satu minggu dan kembali beraktivitas di Pasar Inpres Atambua, karena kurangnya konsumen yang berbelanja ke tempat tersebut.

Dari keempat tahapan yang telah diuraikan di atas, tahap studi kelayakan sebagai tahap yang penting tidak dilalui sehingga berakibat pada tidak sesuainya pemilihan lahan untuk pembangunan pasar di mana proses yang benar adalah harus memperhitungkan berbagai aspek melalui studi kelayakan tersebut agar pasar yang akan dibangun dapat berfungsi optimal.

#### **4.1.3 Kebijakan Pemindahan Pedagang**

Sesuai dengan hasil wawancara dengan Sekretaris Daerah Kabupaten Belu, diakui bahwa Pasar Inpres Atambua saatnya untuk dibenahi karena sudah tidak dapat menampung pedagang. Saat ini banyak pedagang di Pasar Inpres Atambua yang tidak mendapatkan pelataran/dasaran, los atau kios untuk berjualan sehingga menggunakan badan jalan yang mengakibatkan kemacetan lalu lintas dan terkesan tidak teratur. Sebenarnya fungsi Pasar Lolowa dan Pasar Fatubena adalah pasar pembantu, sedangkan untuk menggantikan fungsi Pasar Inpres Atambua, sudah dipilih lokasi baru di Kelurahan Umanen yang cukup luas yaitu 5 ha, namun terjadi kesalahan dalam pembebasan lahan di mana lahan yang dibebaskan tersebut sangat tidak sesuai untuk pembangunan pasar (sangat landai dan terdapat sungai yang melewati lahan tersebut) sehingga masih dicari lokasi alternatif.

Untuk membenahi Pasar Inpres Atambua, pemerintah berupaya untuk memindahkan sebagian pedagang yang tidak memperoleh tempat berjualan di kios maupun los di pasar tersebut ke Lokasi Pasar Lolowa, sementara Pasar Fatubena belum dapat dimanfaatkan karena masih ditempati oleh warga pengungsi asal bekas Propinsi Timor Timur. Namun, pedagang yang telah dipindahkan tersebut kembali lagi beraktivitas di Pasar Inpres Atambua. Dari hasil wawancara dengan para pedagang yang pernah dipindahkan ke Pasar Lolowa diperoleh informasi bahwa lokasi tersebut sangat sepi pembeli sehingga para pedagang tidak dapat terus bertahan di pasar tersebut. Menurut pedagang mereka bersedia pindah ke lokasi baru, asal semua pedagang yang ada di los-los Pasar Inpres Atambua juga ikut dipindahkan, sehingga tidak ada lagi pedagang yang berjualan di Pasar Inpres Atambua. Hal senada juga disampaikan oleh Camat Kota Atambua (wawancara tanggal 23 Januari 2006), bahwa pihak kecamatan pernah mengundang pedagang untuk mendiskusikan dan mensosialisasikan rencana pemindahan pedagang. Dalam diskusi yang dihadiri sekitar 750 pedagang tersebut, para pedagang menyatakan tidak keberatan untuk pindah, asal infrastruktur pasar sudah disiapkan dengan baik dan tidak ada diskriminasi dalam pemindahan tersebut maksudnya bahwa seluruh pedagang yang menempati los harus pindah. Berikut adalah perbandingan luas lahan, jumlah los dan kios untuk Pasar Inpres Atambua, Pasar Lolowa dan Pasar Fatubena:

**TABEL IV. 2**  
**PERBANDINGAN KAPASITAS PASAR INPRES ATAMBUA, PASAR**  
**LOLOWA DAN PASAR FATUBENAO**

		Pasar Inpres Atambua	Pasar Lolowa	Pasar Fatubena0
Jumlah pedagang		750	0	0
Luas Lahan (m <sup>2</sup> )		5.600	3.900	7.500
Kios	Jumlah (unit)	256 (@ 14 m <sup>2</sup> )	24 (@ 14 m <sup>2</sup> )	48 (@ 14 m <sup>2</sup> )
	Luasan (m <sup>2</sup> )	3.686	403	806
Los	Jumlah (unit)	7	5	8
	Luasan (m <sup>2</sup> )	1.103	788	1260
Luas lahan parkir dan ruang terbuka lainnya (m <sup>2</sup> )		0	975	2.775
Ruang yang dimanfaatkan untuk beraktivitas (m <sup>2</sup> )		5.600	2.925	4.725

*Sumber: Hasil analisis, 2006*

Dari Tabel IV.2 dapat dilihat bahwa kapasitas gabungan Pasar Lolowa dan Pasar Fatubena0 sebenarnya dapat menampung seluruh pedagang dari Pasar Inpres Atambua yang berjumlah sekitar 750 orang. Namun karena Pasar Fatubena0 belum dapat dimanfaatkan maka Pasar Lolowa yang berkapasitas lebih kecil tidak dapat menampung limpahan pedagang dari Pasar Inpres Atambua.

#### **4.1.4 Partisipasi Masyarakat/dalam Era Otonomi Daerah**

Kebijakan otonomi melalui pemberlakuan Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 yang direvisi dengan Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2005 memberi peran yang lebih banyak kepada pemerintah daerah dalam pembangunan. Hal ini diimplementasikan dalam pemberian wewenang dan tanggung jawab yang lebih besar kepada pemerintah daerah, mempercepat

pembangunan pedesaan, mendorong aktivitas perekonomian skala kecil dan menengah di kota-kota kecil serta menyediakan infrastruktur perkotaan yang telah mempertimbangkan sistem ekologisnya (Nugroho & Dahuri, 2004). Dengan adanya kebijakan otonomi daerah maka pemerintah daerah akan semakin leluasa untuk membangun infrastruktur sesuai dengan karakteristik dan kebutuhan daerahnya. Sebelum era otonomi daerah, banyak kegiatan proyek yang merupakan arahan dari pemerintah pusat, sehingga sering tidak langsung menyentuh kepentingan masyarakat di daerah.

Dalam penentuan lokasi pasar seharusnya ada partisipasi aktif dari masyarakat sebagai pemanfaat bangunan tersebut. Selama ini pelibatan masyarakat dalam pembangunan daerah mengikuti mekanisme yang biasanya dipakai yaitu: Musyawarah Pembangunan Desa/Kelurahan, Diskusi UDKP (Usulan Dana Kegiatan Pemerintah) yaitu pada tingkat kecamatan dan Rapat Koordinasi Pembangunan Tingkat Kabupaten. Dalam Musyawarah Pembangunan Desa/Kelurahan inilah masyarakat diundang oleh Kepala Desa atau Lurah untuk menyampaikan usulan program pembangunan di wilayahnya. Usulan ini kemudian dibawa oleh Kepala Desa/Lurah bersama wakil masyarakat ke Diskusi UDKP. Mekanisme pelibatan masyarakat seperti ini seringkali kurang berhasil disebabkan tidak semua usulan masyarakat dapat direalisasikan mengingat keterbatasan dana pemerintah sementara terlalu banyak program pembangunan yang diusulkan oleh masyarakat. Usulan program dari masyarakat tersebut disaring oleh pemerintah sesuai dengan skala prioritas, di mana masyarakat tidak lagi terlibat secara aktif.

Salah satu prinsip yang ditawarkan oleh Osborne dan Gaebler (dalam Sutopo, 2000) adalah *Catalytic government, steering rather than rowing* yang mengemukakan bahwa pemerintah seyogyanya lebih banyak mengatur dan mengendalikan daripada melaksanakan sendiri semua urusan dan pelayanan. Dalam hal ini pemerintah harus dapat memberikan peran dan tanggung jawab kepada swasta dan masyarakat dalam menyelenggarakan urusannya. Disadari bahwa dalam menjalankan prinsip ini harus disesuaikan dengan kondisi yang ada, apakah masyarakat dan *stakeholder* yang lain sudah siap untuk menjalankan tanggung jawab tersebut. Namun hal ini dapat mengingatkan bahwa masyarakat seharusnya diberi peran yang lebih besar dalam perencanaan pembangunan.

## **4.2 Aspek Fisik Keruangan**

### **4.2.1 Analisis Wilayah Pelayanan dan Pola Aktivitas**

Dalam analisis wilayah pelayanan dan pola aktivitas ini akan dianalisis sampai sejauh mana jangkauan pelayanan yang dapat diberikan oleh Pasar Lolowa dan Pasar Fatubena serta waktu yang dibutuhkan untuk menjangkau lokasi pasar. Dalam analisis ini juga akan diketahui indeks sentralitas dari masing-masing kelurahan yang menunjukkan orde kelurahan yang bersangkutan dan juga bagaimana dengan aktivitas penduduk dalam berbelanja.

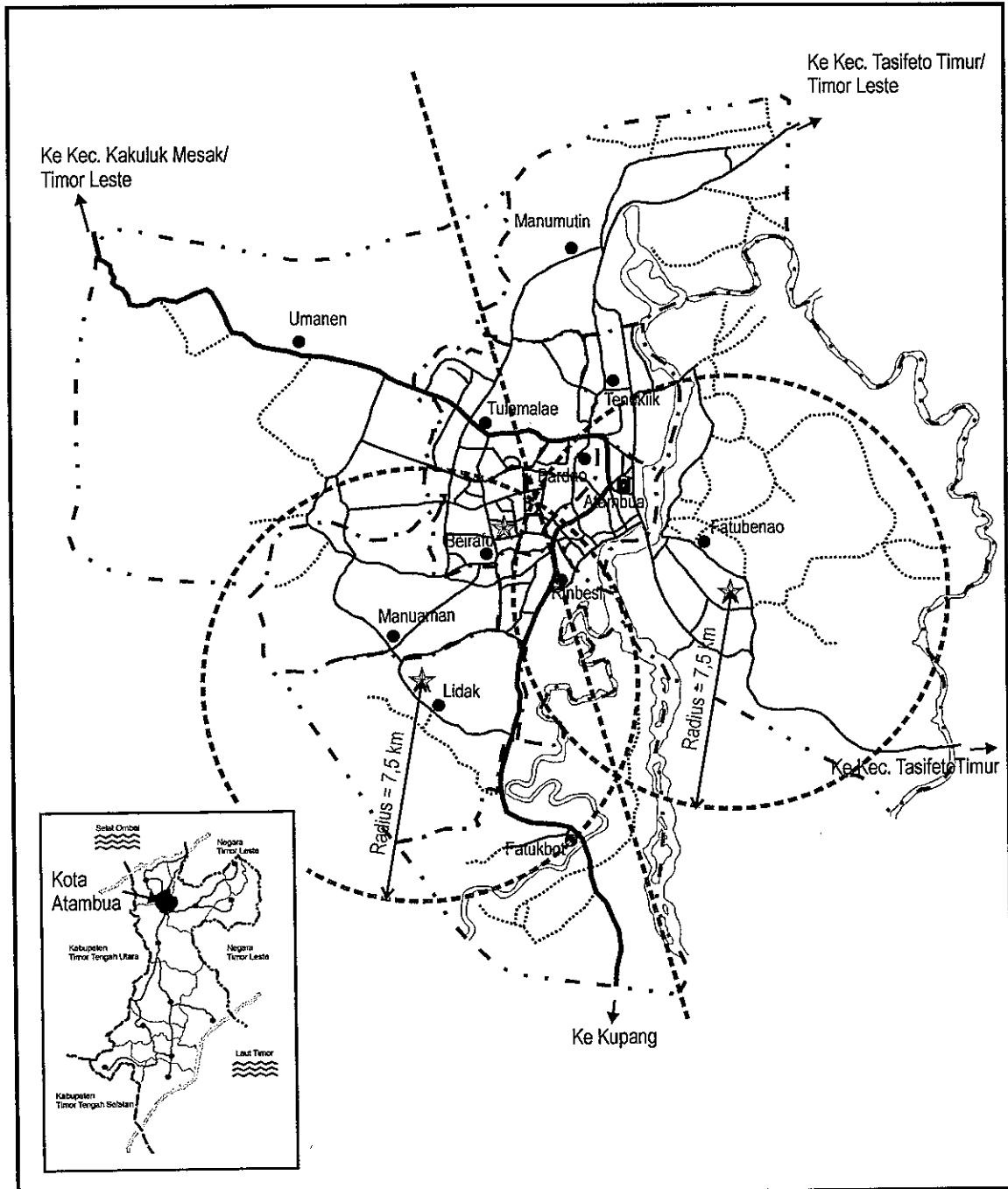
#### **4.2.1.1 Analisis Wilayah Pelayanan**


Philip Kottler membuat suatu prinsip klasifikasi pasar seperti yang dapat dilihat pada Tabel II.3 (halaman 54). Menurut Kottler, pasar yang melayani

penduduk antara 50.000 jiwa sampai dengan 75.000 jiwa dapat diklasifikasikan sebagai pasar kelas II atau pasar kecamatan dengan jangkauan pelayanan 7,5 km. Berdasarkan prinsip tersebut, dibuat wilayah pelayanan dari Pasar Lolowa dan Pasar Fatubenaو seperti pada Gambar 4.2. Dengan membuat lingkaran dengan radius 7,5 km dari masing-masing pasar tersebut dapat diketahui bahwa apabila kedua pasar tersebut difungsikan dengan baik maka akan dapat melayani sebagian besar wilayah Kota Atambua, walaupun masih terdapat wilayah kelurahan yang berada di luar jangkauan pelayanan (sesuai prinsip Kottler ini) yaitu Kelurahan Umanen dan Kelurahan Manumutin. Namun dengan memperbaiki aksesibilitasnya maka masyarakat di dua kelurahan tersebut dapat dengan mudah menjangkau Pasar Lolowa dan Pasar Fatubenaو. Jika ditarik garis lurus melewati perpotongan dua lingkaran wilayah pelayanan pada Gambar 4.2, akan diperoleh pembagian wilayah pelayanan kedua pasar tersebut, sebagai berikut:

1. Pasar Lolowa, akan dapat melayani penduduk di wilayah Kelurahan Lidak, Manuaman, Fatukbot, Beirafu, Umanen dan Tulamalae;
2. Pasar Fatubenaو, akan dapat melayani penduduk di wilayah Kelurahan Fatubenaو, Tenukiik, Bardao, Atambua, Manumutin dan Rinbesi.






  
 PROGRAM PASCA SARJANA  
 MAGISTER PEMBANGUNAN WILAYAH DAN KOTA  
 UNIVERSITAS DIPONEGORO  
 SEMARANG  
 2006  
 TESIS  
 KAJIAN FAKTOR-FAKTOR YANG  
 MEMPENGARUHI TIDAK OPTIMALNYA  
 FUNGSI PASAR TRADISIONAL LOLOWA  
 DAN PASAR TRADISIONAL FATUBENAO  
 KECAMATAN KOTA ATAMBUA  
 KABUPATEN BELU

**PETA WILAYAH PELAYANAN PASAR**

**LEGENDA**

-----	Batas Kecamatan	○	Wilayah Pelayanan Pasar Lolowa
-----	Batas Kelurahan	○	Wilayah Pelayanan Pasar Fatubeno
————	Jalan Aspal		
.....	Jalan Non Aspal		
~~~~~	Sungai		

**UTARA**

  
**SKALA**  
 0 1000 m 2000 m  
**NO. GAMBAR**  
 4.2  
**SUMBER**  
 Hasil Analisis, 2006

Daerah *overlap* dari kedua lingkaran wilayah pelayanan tersebut adalah pada wilayah Kelurahan Rinbesi, artinya bahwa penduduk dari kelurahan tersebut mempunyai kesempatan yang sama untuk memilih berbelanja di Pasar Lolowa atau pun di Pasar Fatubena.

#### 4.2.1.2 Analisis Waktu Pencapaian

Analisis waktu pencapaian merupakan salah satu alat analisis kuantitatif untuk mengukur tingkat aksesibilitas. Analisis ini dibuat melalui dua tahapan yaitu melakukan analisis jarak yang dituangkan dalam matriks jarak serta analisis kesempatan terdekat untuk mengukur jarak dari suatu wilayah pemukiman ke pusat-pusat pelayanan tertentu. Berikut adalah sajian matriks jarak antar kelurahan dalam Kota Atambua. Matriks pada Tabel IV.3 adalah matriks jarak yang merupakan jarak terdekat antara kelurahan (dalam satuan km).

**TABEL IV. 3**  
**MATRIKS JARAK TERDEKAT**  
**(dalam satuan kilometer)**

	Fatukbot	Lidak	Manuaman	Rinbesi	Fatubena	Atambua	Bardao	Beirafu	Umanen	Tulamalae	Manumutin	Tenukiik
Fatukbot		4,5	6,1	6,1	9,2	8,5	9,0	6,2	13,6	8,7	12,7	10,6
Lidak	4,5		1,6	4,7	7,8	6,9	7,0	4,2	9,1	6,6	10,6	9,1
Manuaman	6,1	1,6		4,7	8,8	6,0	5,4	2,6	7,5	5,0	9,0	8,5
Rinbesi	6,1	4,7	4,7		3,1	2,7	2,8	2,1	8,5	4,5	7,9	4,4
Fatubena	9,2	7,8	8,8	3,1		2,8	4,1	6,2	10,1	6,1	8,5	5,0
Atambua	8,5	6,9	6,0	2,7	2,8		1,3	3,4	7,9	3,9	5,7	2,2
Bardao	9,0	7,0	5,4	2,8	4,1	1,3		2,8	6,6	2,6	5,1	1,6
Beirafu	6,2	4,2	2,6	2,1	6,2	3,4	2,8		6,4	2,4	6,4	4,4
Umanen	13,6	9,1	7,5	8,5	10,1	7,9	6,6	6,4		4,0	8,0	7,5
Tulamalae	8,7	6,6	5,0	4,5	6,1	3,9	2,6	2,4	4,0		4,0	3,5
Manumutin	12,7	10,6	9,0	7,9	8,5	5,7	5,1	6,4	8,0	4,0		3,5
Tenukiik	10,6	9,1	8,5	4,4	5,0	2,2	1,6	4,4	7,5	3,5	3,5	

Sumber: Hasil Analisis, 2006

Sedangkan pada Tabel IV.4 berikut adalah matriks waktu tempuh yaitu matriks jarak terdekat yang telah dikonversikan ke dalam waktu tempuh rata-rata (dalam satuan menit). Konversi satuan jarak ke dalam satuan waktu dilakukan dengan mempertimbangkan kecepatan normal kendaraan, kondisi jalan dan faktor kemacetan lalu lintas. Asumsi moda transportasi yang digunakan adalah ojek, dan kendaraan pribadi (mobil dan sepeda motor), karena moda transportasi tersebut dapat menjangkau tempat-tempat yang diinginkan secara langsung lewat jalur yang terpendek (tercepat) tanpa perlu memutar seperti angkutan kota.

**TABEL IV. 4**  
**MATRIKS WAKTU TEMPUH**  
**(dalam satuan menit)**

	Fatukbot	Lidak	Manuaman	Rinbesi	Fatubena	Atambua	Bardao	Beirafu	Umanen	Tulamalae	Manumutin	Tenukiik
Fatukbot		9	13	10	18	13	18	10	31	15	23	21
Lidak	9		4	9	17	12	18	11	22	16	23	17
Manuaman	13	4		12	20	14	14	7	18	11	19	13
Rinbesi	10	9	12		8	4	5	5	16	9	16	9
Fatubena	18	17	20	8		6	9	13	18	11	18	11
Atambua	13	12	14	4	6		2	7	13	7	11	4
Bardao	18	18	14	5	9	2		7	10	4	10	3
Beirafu	10	11	7	5	13	7	7		11	5	12	6
Umanen	31	22	18	16	18	13	10	11		6	14	12
Tulamalae	15	16	11	9	11	7	4	5	6		8	6
Manumutin	23	23	19	16	18	11	10	12	14	8		7
Tenukiik	21	17	13	9	11	4	3	6	12	6	7	

Sumber: Hasil Analisis, 2006

Dapat dilihat pada Tabel IV.4 bahwa aksesibilitas jika ditinjau dari waktu pencapaian ke Pasar Inpres Atambua (Kelurahan Beirafu) adalah kurang dari 15 menit dari semua kelurahan yang ada di dalam Kota Atambua. Sedangkan jika Pasar Inpres Atambua ditutup dan digantikan oleh Pasar Lolowa (Kelurahan Lidak) dan Pasar Fatubena (Kelurahan Fatubena) maka terdapat dua kelurahan yang waktu pencapaiannya lebih dari 15 menit ke kedua pasar tersebut, yaitu Kelurahan Umanen (waktu pencapaian 22 menit ke Pasar Lolowa dan 18 menit ke Pasar Fatubena) dan Kelurahan Manumutin (waktu pencapaian 23 menit ke Pasar Lolowa dan 18 menit ke Pasar Fatubena). Terdapat kecenderungan penduduk di dua kelurahan tersebut akan memilih berbelanja ke Pasar Fatubena karena waktu pencapaiannya lebih singkat.

#### **4.2.1.3 Analisis Indeks Sentralitas Terbobot**

Analisis indeks sentralitas terbobot dimaksudkan untuk mengetahui struktur/hirarki pusat-pusat pelayanan yang ada dalam suatu wilayah, seberapa banyak jumlah fungsi pelayanan yang ada, jenis fungsi pelayanan, jumlah penduduk yang dilayani dan seberapa besar frekwensi keberadaan fungsi pelayanan tersebut dalam suatu wilayah. Fungsi pelayanan yang ditinjau dalam analisis ini dikelompokkan menjadi fasilitas pendidikan, fasilitas kesehatan, fasilitas pelayanan umum (kantor pos, kantor polisi dan kantor-kantor pemerintah), serta fasilitas perdagangan dan jasa, seperti pada Tabel IV.5.

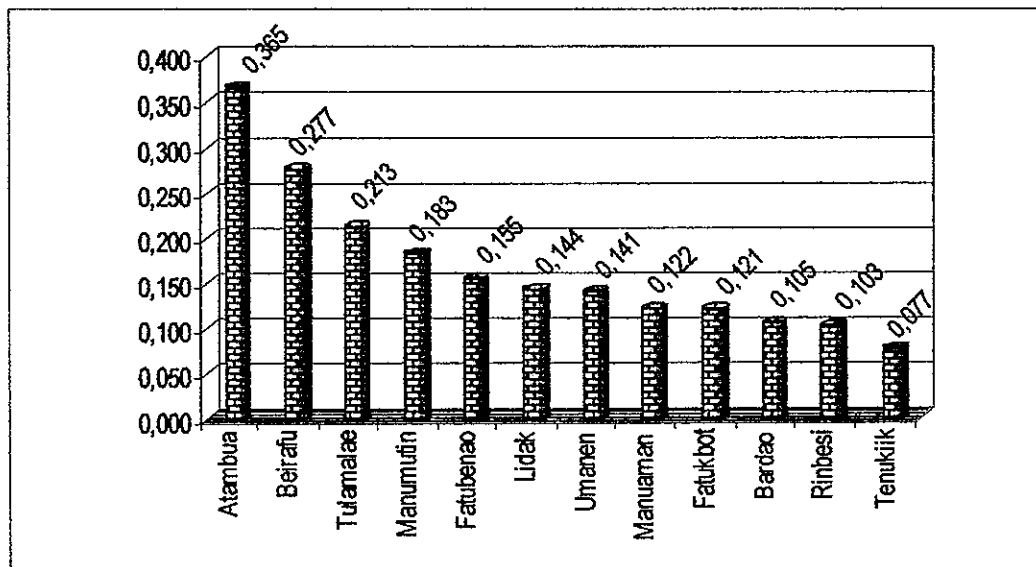
Hasil dari matriks indeks sentralitas dapat dituangkan dalam bentuk grafik pada Gambar IV.2. Grafik tersebut memperlihatkan ranking tiap kelurahan berdasarkan sebaran fasilitas yang ada di Kecamatan Kota Atambua. Dapat dengan jelas terlihat bahwa indeks sentralitas tertinggi adalah pada Kelurahan Atambua (0,365) disusul oleh Kelurahan Beirafu (0,277) di mana terletak Pasar Inpres Atambua. Sedangkan Kelurahan Fatubena (terdapat Pasar Fatubena) dan Kelurahan Lidak (terdapat Pasar Lolowa) menempati urutan kelima dan keenam dengan indeks sentralitas masing-masing adalah sebesar 0,155 dan 0,144. Indeks sentralitas rata-rata dari 12 kelurahan yang ada di Kecamatan 0,167, yang menunjukkan bahwa sebenarnya kedua kelurahan di mana terletak lokasi pasar yang baru tersebut masih berada pada ranking “menengah”, artinya bahwa fasilitas-fasilitas yang ada di dua kelurahan tersebut cukup baik jika dibandingkan dengan enam kelurahan lain dengan ranking di bawahnya.



TABEL IV.5 Lanjutan

Kelurahan	Jumlah Penduduk	Pendidikan					Kesehatan						Perdagangan dan Jasa							Indeks Sentralitas															
		TK/Play Group	SD	SMP	SMA/SMK	PT	Apothek	Laboratorium Kesehatan	Praktek Dokter	Klinik	Puskesmas	Rumah Sakit	Kantor Pemerintah & Pelayanan Umum	Pompa Bensin	Pasar Tradisional	Pusat Pertokoan	Rumah Makan/Restoran	Warung Telepon	Hotel		Bank														
Rinbesi	3.401	0	2	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	1	0	0,000	0,083	0,000	0,143	0,200	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,103
Bardao	3.316	0	2	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,105
Atambua	3.203	3	3	2	2	1	3	0	10	1	1	1	1	1	14	1	1	11	5	2	0,429	0,125	0,250	0,286	0,200	0,275	0,333	0,500	0,500	0,226	0,244	0,556	0,333	0,365	
Lidak	2.571	0	1	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	4	0	0	2	0	0	0,000	0,042	0,125	0,000	0,000	0,078	0,000	0,333	0,000	0,132	0,044	0,000	0,000	0,144	
	51.382	7	24	8	7	5	7	1	13	4	2	2	2	51	3	3	2	45	9	6															

Sumber: Hasil Analisis, 2006



Sumber: Hasil Analisis, 2006

**GAMBAR 4.3**  
**GRAFIK INDEKS SENTRALITAS**

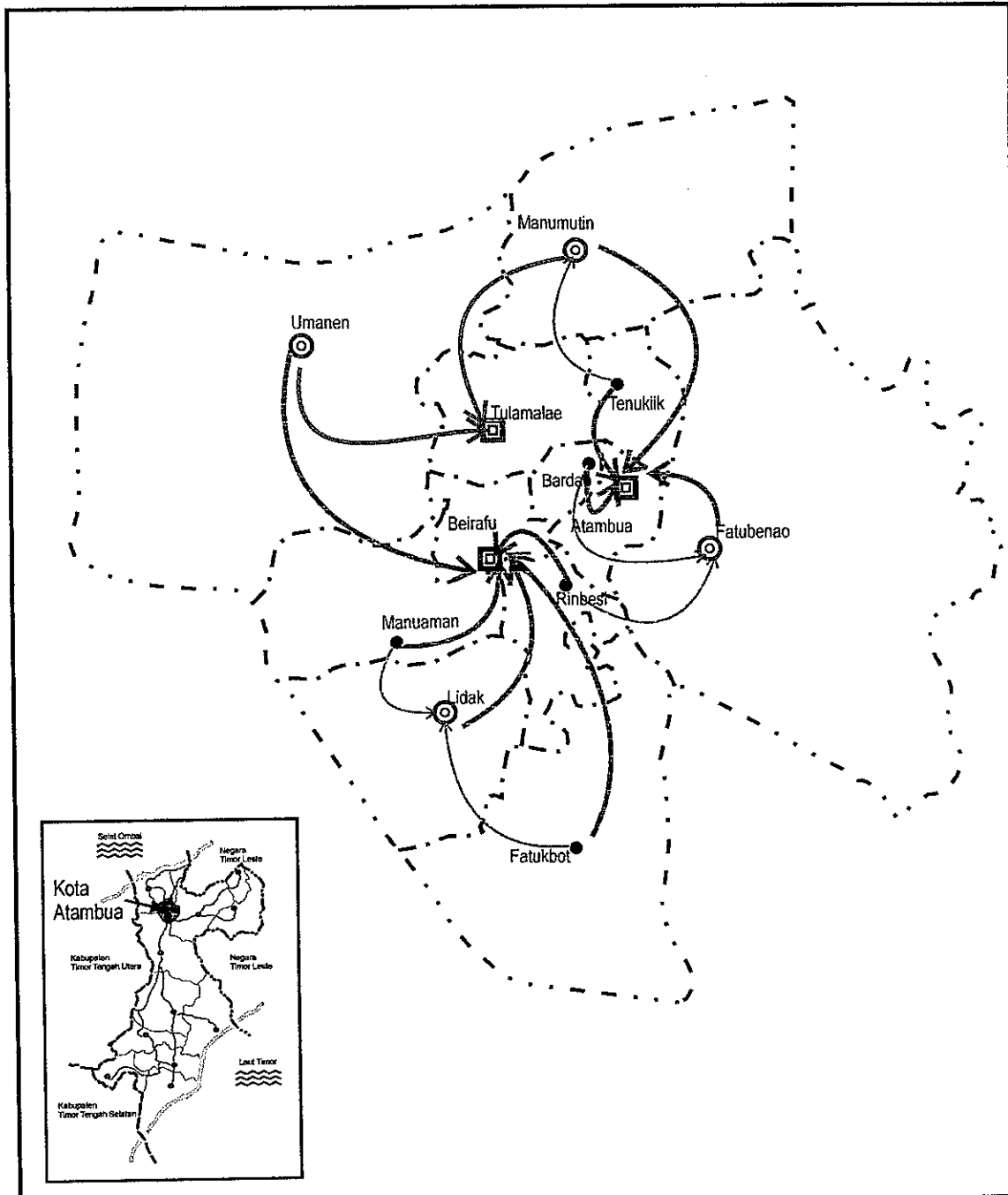

Dari grafik di atas, kelurahan-kelurahan yang ada dapat dikelompokkan dalam tiga tingkatan orde seperti pada Gambar 4.4:

- Orde pertama terdiri dari tiga kelurahan yaitu Kelurahan Atambua, Kelurahan Beirafu dan Kelurahan Tulamalea;
- Orde kedua terdiri dari empat kelurahan yaitu Kelurahan Manumutin, Kelurahan Fatubeno, Kelurahan Lidak dan Kelurahan Umanen;
- Orde ketiga terdiri dari lima kelurahan yaitu Kelurahan Manuaman, Kelurahan Fatukbot, Kelurahan Bardao, Kelurahan Rinbesi dan Kelurahan Tenukiik.

Dari gambar tersebut dapat dilihat bahwa terdapat masing-masing dua kelurahan dengan orde lebih rendah dari Kelurahan Lidak dan Kelurahan Fatubeno yang berorientasi ke dua kelurahan tersebut. Kelurahan Manuaman dan Kelurahan Fatukbot berorientasi ke Kelurahan Lidak, namun orientasinya lemah. Orientasi kedua kelurahan tersebut lebih kuat ke arah Kelurahan Beirafu yang



fasilitasnya lebih lengkap. Demikian juga dengan terdapat dua kelurahan dengan orde di bawah Kelurahan Fatubena yang dapat berorientasi ke Kelurahan Fatubena yaitu Kelurahan Bardao dan Kelurahan Rinbesi, namun orientasi tersebut lemah. Kelurahan Bardao lebih berorientasi kuat ke Kelurahan Atambua dan Kelurahan Rinbesi lebih berorientasi kuat ke arah Kelurahan Beirafu. Gambar 4.4 memperlihatkan bahwa daya tarik dari Kelurahan Atambua dan Kelurahan Beirafu masih sangat kuat karena kelengkapan fasilitasnya, sehingga orientasi kelurahan-kelurahan dengan orde dua tingkat di bawahnya (orde tiga) masih lebih kuat ke arah dua kelurahan tersebut dibandingkan dengan kelurahan-kelurahan orde dua. Idealnya kelurahan orde dua berorientasi ke kelurahan orde satu dan kelurahan orde tiga berorientasi ke kelurahan orde dua. Karena tarikan kelurahan orde satu yang masih kuat terhadap kelurahan-kelurahan orde dua maupun orde tiga, menyebabkan pasar yang terletak di kelurahan orde dua (Pasar Lolowa dan Pasar Fatubena) tidak dapat berfungsi optimal.

PROGRAM PASCA SARJANA  
MAGISTER PEMBANGUNAN WILAYAH DAN KOTA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG  
2006

TESIS  
KAJIAN FAKTOR-FAKTOR YANG  
MEMPENGARUHI TIDAK OPTIMALNYA  
FUNGSI PASAR TRADISIONAL LOLOWA  
DAN PASAR TRADISIONAL FATUBENAO  
KECAMATAN KOTA ATAMBUA  
KABUPATEN BELU


### PETA ORIENTASI PELAYANAN

LEGENDA

----- Batas Kecamatan  
----- Batas Kelurahan

□ Kota Orde 1	→	Orientasi Kuat
⊙ Kota Orde 1	→	Orientasi Sedang
● Kota Orde 1	→	Orientasi Lemah

UTARA



SKALA

0 1000 m 2000 m

NO. GAMBAR

4.4

SUMBER

Hasil analisis, 2006

#### 4.2.1.4 Analisis Pola Aktivitas

Untuk mengetahui pola aktivitas masyarakat dalam berbelanja dilakukan jajak pendapat dengan menggunakan kuesioner. Sesuai dengan hasil kuesioner tersebut diperoleh informasi bahwa 94% masyarakat Kota Atambua di 12 kelurahan berbelanja ke Pasar Inpres sedangkan sebanyak 6% sisanya berbelanja di tempat lain, yaitu di kedai-kedai dekat pemukiman. Hal ini karena satu-satunya pasar tradisional yang beroperasi di Kota Atambua adalah Pasar Inpres Atambua, sedangkan dua pasar yang lain di lokasi baru tidak berfungsi. Terhadap pertanyaan ke mana responden akan berbelanja jika Pasar Inpres Atambua ditutup dan digantikan oleh Pasar Lolowa dan Pasar Fatubena, 66% menjawab ke Pasar Lolowa, 29% ke Pasar Fatubena dan 5% menjawab lain-lain. Tingginya persentase penduduk yang berbelanja ke Pasar Lolowa dimungkinkan karena aksesibilitas (kondisi jalan, kemudahan mendapatkan moda transportasi, waktu pencapaian, dll) yang lebih baik daripada Pasar Fatubena, walaupun aksesibilitasnya tidak lebih baik daripada Pasar Inpres Atambua. Analisis tentang aksesibilitas yang lebih jelas seperti yang diuraikan dalam analisis waktu pencapaian.

Menyangkut rencana pemindahan Pasar Inpres Atambua, 79% responden menjawab setuju dan sangat setuju, 8% responden menjawab tidak setuju dan sangat tidak setuju, 13% responden menjawab terserah (netral). Responden yang tidak setuju pasar pindah kemungkinan karena lokasi pasar yang baru akan semakin sulit dijangkau oleh mereka, misalnya responden yang bermukim di Kelurahan Umanen dan Kelurahan Manumutin. Di lain pihak responden yang

menjawab tidak setuju juga adalah mereka yang bermukim di sekitar Pasar Inpres Atambua, yang biasanya cukup berjalan kaki untuk pergi berbelanja. Dengan dipindahkannya Pasar Inpres Atambua maka mereka harus mengeluarkan biaya tambahan untuk transportasi ke lokasi pasar yang baru.

## **4.2.2 Analisis Prasarana dan Sarana**

### **4.2.2.1 Bangunan Pasar, Fasilitas Penunjang dan Utilitas**

Bangunan pasar yang tersedia di dua lokasi tempat pasar yang baru sebenarnya sudah cukup memadai dan seperti yang sudah dijelaskan sebelumnya bahwa bila kedua pasar tersebut dapat dioperasikan secara bersamaan, maka dapat menampung seluruh pedagang dari Pasar Inpres Atambua. Kondisi bangunan Pasar Lolowa dengan fasilitas penunjang yang ada masih dalam keadaan sangat baik. Sebaliknya pada Pasar Fatubenaو terdapat beberapa bagian bangunan yang sudah berubah bentuk, seperti los-los pasar yang sudah diberi penyekat untuk dijadikan tempat tinggal oleh para pengungsi.

Fasilitas yang tersedia di kedua pasar yang baru tersebut sudah cukup baik, seperti bangunan kios, los, kamar mandi/WC, tempat sampah, saluran drainase. Untuk fasilitas parkir, pada Pasar Lolowa sudah disediakan tempat parkir yang cukup baik, sedangkan di Pasar Fatubenaو sudah disediakan lahan parkir tetapi masih dibiarkan terbengkalai. Utilitas pasar seperti jaringan air bersih dan listrik belum tersedia sama sekali. Dari hasil wawancara dengan para pedagang, salah satu hal penting yang menyebabkan pedagang tidak berminat untuk berjualan di lokasi pasar baru adalah tidak tersedianya air bersih. Dua

kelurahan tempat lokasi pasar yang baru tersebut merupakan daerah yang sulit air namun tidak tersedia tempat penampungan air di pasar. Jaringan listrik juga belum tersedia, tetapi hal ini untuk sementara tidak terlalu dipersoalkan oleh para pedagang, karena biasanya jam operasi pasar hanya antara jam 06.00 sampai dengan jam 18.00.

Sebenarnya kondisi fisik kedua pasar yang baru tersebut sudah cukup baik, tinggal dilakukan sedikit pembenahan terutama terhadap jaringan utilitas pasar, sebelum siap untuk digunakan.

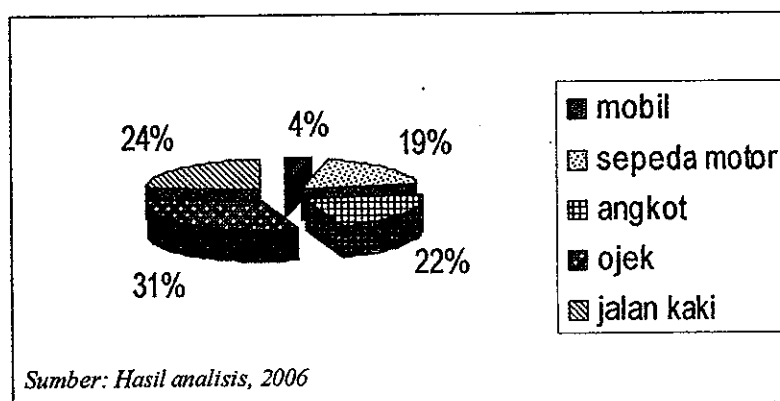
#### **4.2.2.2 Prasarana Jalan**

Dari jalan arteri terdapat dua jalan akses (jalan kolektor) ke Pasar Lolowa seperti yang dapat dilihat pada Peta Potensi dan Masalah Kelurahan Lidak (Gambar 4.5). Kondisi kedua jalan kolektor tersebut tidak cukup baik, terdapat jalan yang rusak (berlubang-lubang) dan juga jalan kondisi permukaannya cukup baik namun melewati kontur berbukit dengan tanjakan dan turunan yang cukup curam mencapai sekitar 40°. Hal ini menyebabkan angkutan kota kadang-kadang tidak melewati jalan yang menuju Pasar Lolowa tersebut. Kondisi jalan yang kurang bagus juga menyebabkan angkutan pedesaan enggan melewati jalan tersebut ke terminal utama Kota Atambua (terminal tipe B) yang berdampingan dengan Pasar Lolowa, sehingga membuat terminal bayangan pada persimpangan jalan arteri Atambua – Kupang dan jalan menuju Pasar Lolowa (Gambar 4.5).

Seperti halnya jalan akses menuju Pasar Lolowa, kondisi jalan menuju Pasar Fatubena juga dapat dikategorikan jelek, terdapat banyak jalan berlubang. Dengan kondisi jalan yang jelek dan letak pasar yang agak sulit dijangkau dari jalan kolektor (Gambar 4.6) menyebabkan pasar tersebut tidak berfungsi optimal, walaupun berdampingan sebuah terminal pembantu (terminal tipe C) yang melayani angkutan pedesaan yang masuk dan keluar dari wilayah Utara Kabupaten Belu.

#### 4.2.2.3 Moda Transportasi

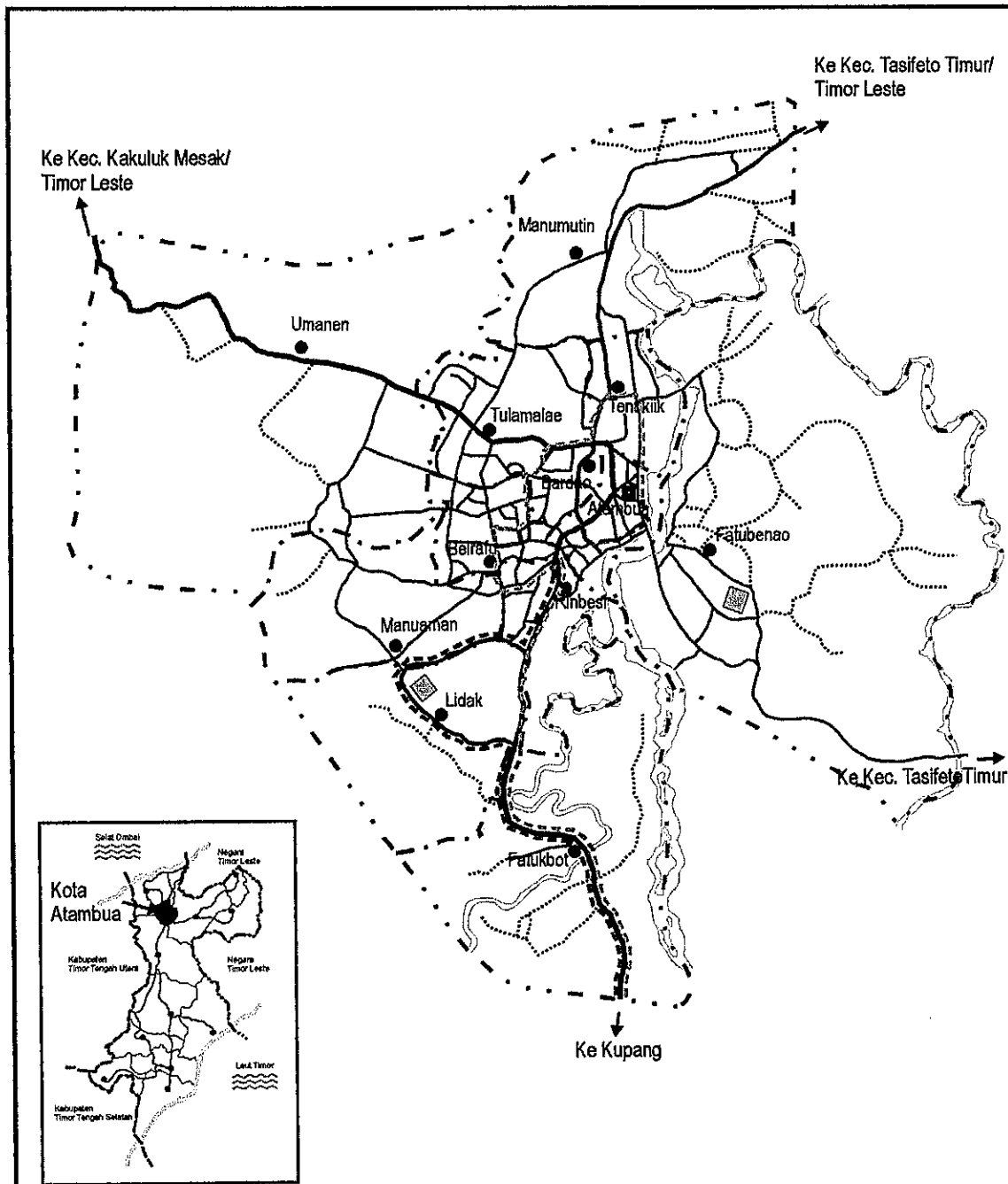
Dari hasil kuesioner diketahui bahwa moda transportasi yang digunakan oleh penduduk Kota Atambua untuk berbelanja ke pasar adalah seperti yang dapat dilihat pada Grafik berikut.




**GAMBAR 4. 7**  
**GRAFIK PENGGUNAAN MODA TRANSPORTASI**

Penggunaan moda transportasi umum angkutan dalam kota (angkutan kota) lebih sedikit jika dibandingkan dengan penggunaan ojek karena waktu pencapaian angkutan kota yang lebih lama. Dengan menggunakan angkutan kota, masyarakat

yang akan berbelanja harus berputar mengikuti jalur angkutan kota tersebut. Kota Atambua dilayani oleh empat trayek (*line*) angkutan kota. Seperti yang dapat dilihat pada Peta Jalur Pelayanan Angkutan Kota di Kecamatan Kota Atambua (Gambar 4.8), keempat trayek tersebut selalu melewati dua pusat perdagangan yang ada di Kota Atambua yaitu di Kelurahan Atambua dan Kelurahan Beirafu (Pasar Inpres Atambua), dan terdapat dua trayek angkutan kota yang melewati Pasar Lolowa (Kelurahan Lidak). Dua trayek angkutan kota yang melewati Pasar Lolowa memiliki jalur pelayanan yang sama (tumpang tindih), hanya berbeda pada jalur pergi dan pulang saja, sementara tidak ada sama sekali trayek angkutan kota yang melewati Pasar Fatubena. Satu-satunya moda transportasi umum yang melewati Pasar Fatubena adalah ojek.



  
 PROGRAM PASCA SARJANA  
 MAGISTER PEMBANGUNAN WILAYAH DAN KOTA  
 UNIVERSITAS DIPONEGORO  
 SEMARANG  
 2006  
 TESIS  
 KAJIAN FAKTOR-FAKTOR YANG  
 MEMPENGARUHI TIDAK OPTIMALNYA  
 FUNGSI PASAR TRADISIONAL LOLOWA  
 DAN PASAR TRADISIONAL FATUBENAO  
 KECAMATAN KOTA ATAMBUA  
 KABUPATEN BELU

PETA JALUR ANGKUTAN KOTA LINE 1

LEGENDA

- - - - - Batas Kecamatan
- ▣ Pasar Baru (Lidak/Fatubeno)
- ▢ Pasar Inpres Atambua (Pasar Lama)
- Jalan Aspal
- ..... Jalan Non Aspal
- ~ Sungai
- - - - - Pergi
- - - - - Pulang

UTARA



SKALA



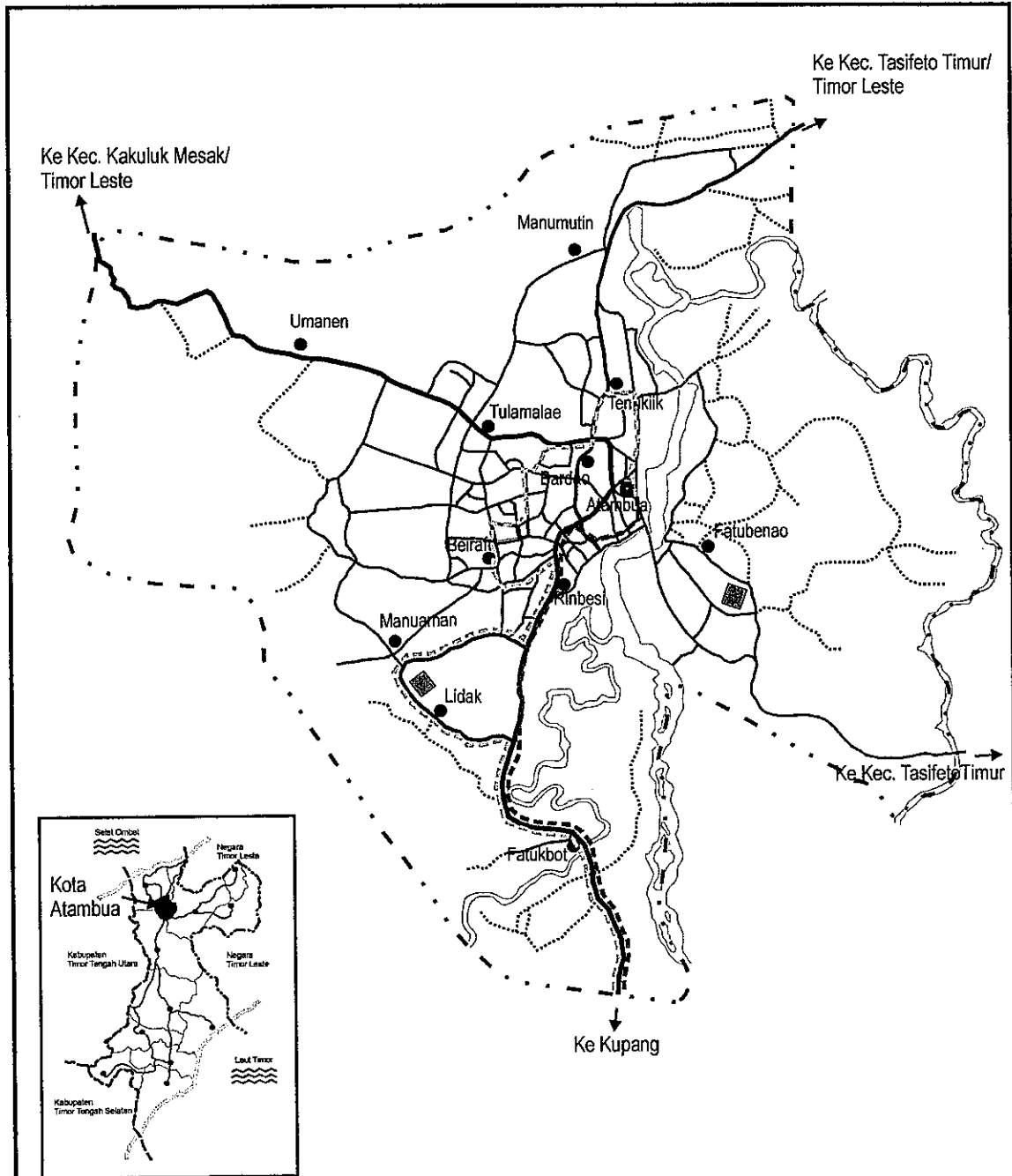
NO. GAMBAR

4.8

SUMBER

Hasil analisis, 2006






PROGRAM PASCA SARJANA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG  
2005


TESIS  
KAJIAN FAKTOR-FAKTOR YANG  
MEMPENGARUHI TIDAK OPTIMALNYA  
FUNGSI PASAR TRADISIONAL LOLOWA  
DAN PASAR TRADISIONAL FATUBENAO  
KECAMATAN KOTA ATAMBUA  
KABUPATEN BELU

**PETA JALUR ANGKUTAN KOTA LINE 2**

**LEGENDA**

- Batas Kecamatan
- Jalan Aspal
- ..... Jalan Non Aspal
- ~~~~~ Sungai
- Pasar Baru (Lidak/Fatubenao)
- Pasar Inpres Atambua (Pasar Lama)
- == Pergi
- Pulang

UTARA



SKALA

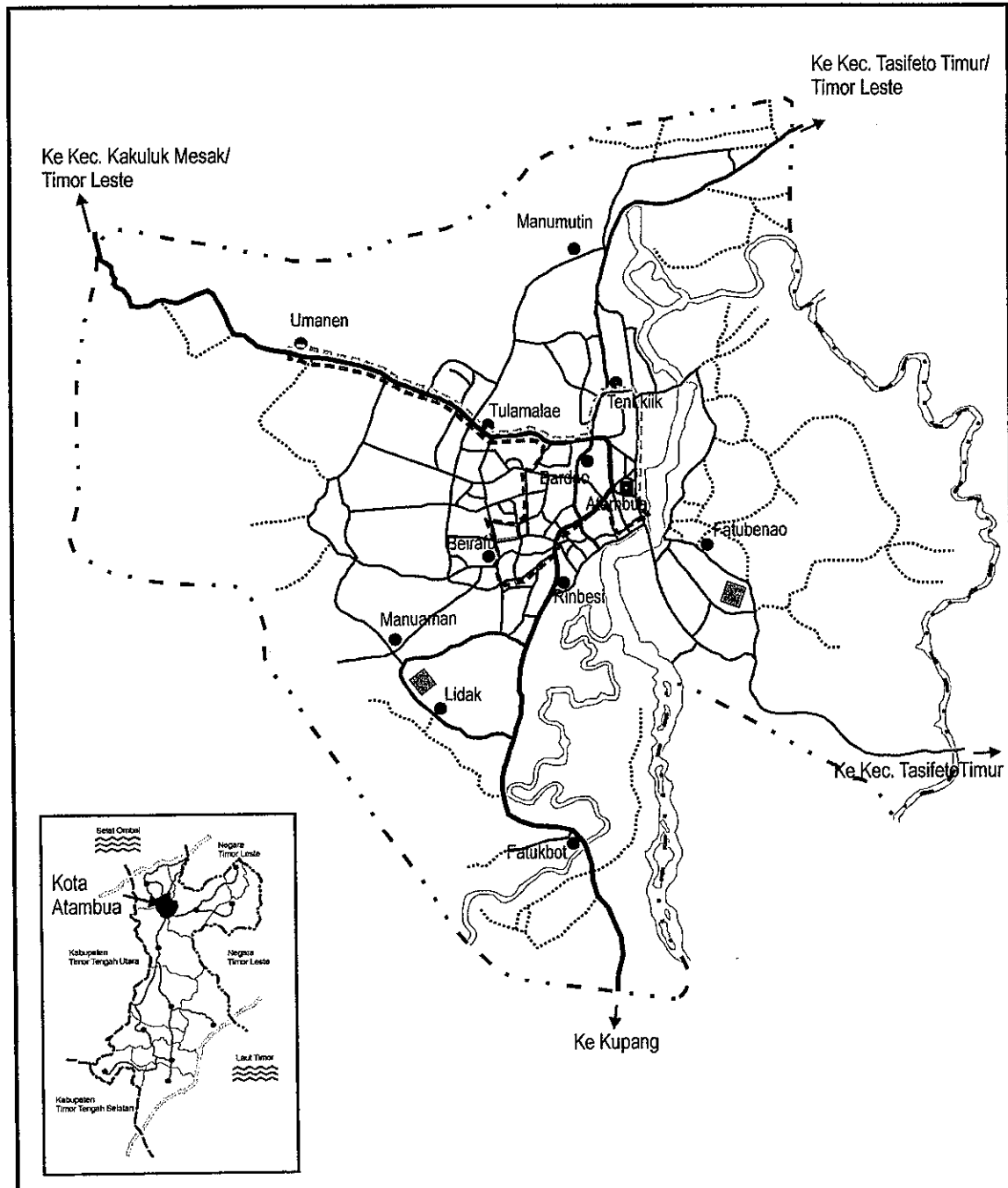
0 1000 m 2000 m



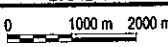



NO. GAMBAR

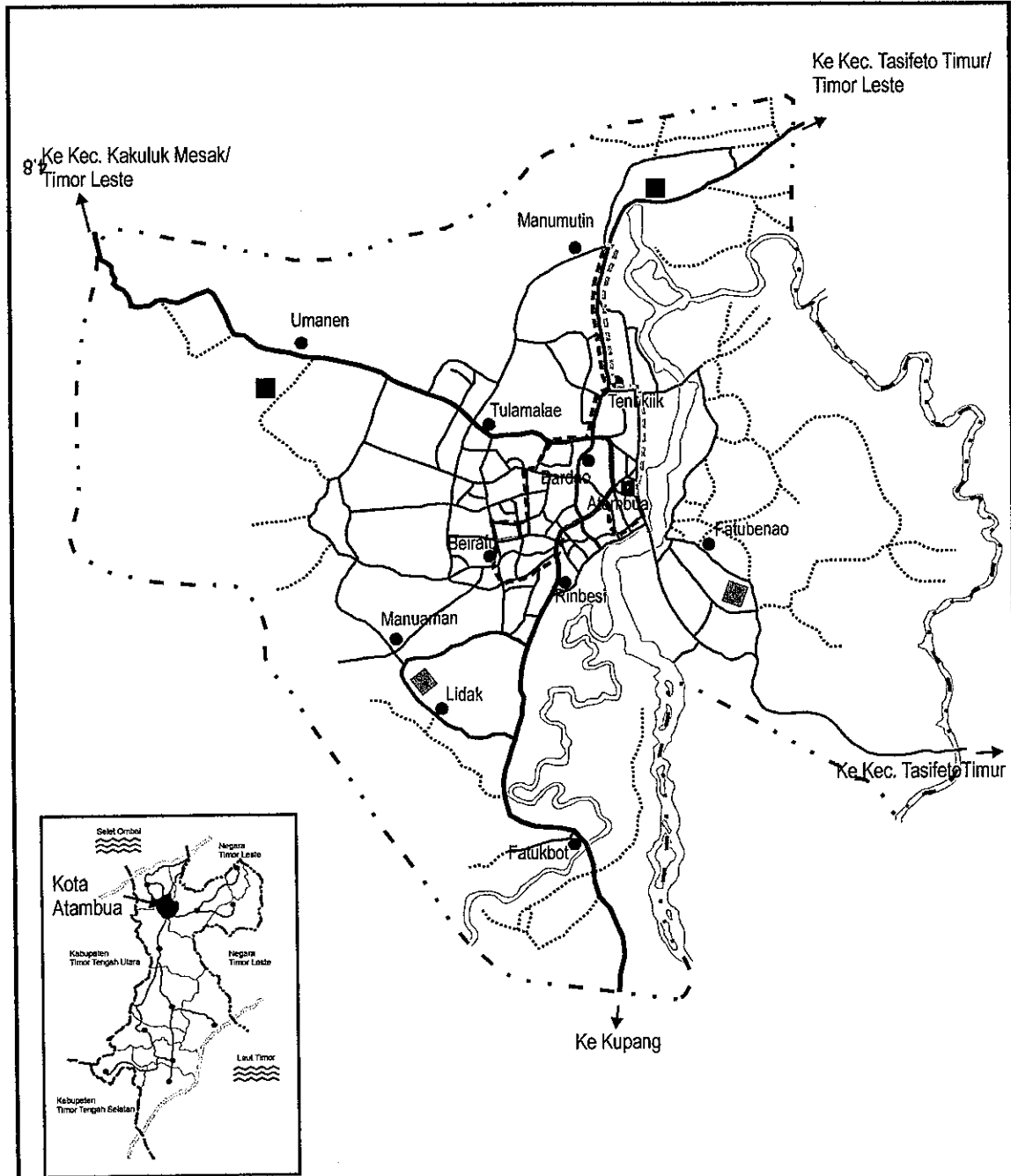
4.8










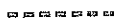

SUMBER

Hasil analisis, 2006



 <p>PROGRAM PASCA SARJANA UNIVERSITAS DIPONEGORO SEMARANG 2005</p>	<h3>PETA JALUR ANGKUTAN KOTA LINE 3</h3>		UTARA 
	LEGENDA		SKALA 
<p>TESIS KAJIAN FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI TIDAK OPTIMALNYA FUNGSI PASAR TRADISIONAL LOLOWA DAN PASAR TRADISIONAL FATUBENAO KECAMATAN KOTA ATAMBUA KABUPATEN BELU</p>	- - - - - Batas Kecamatan	 Pasar Baru (Lidak/Fatubeno)	NO. GAMBAR 4.8
	— Jalan Aspal	 Pasar Inpres Atambua (Pasar Lama)	SUMBER Hasil analisis, 2006
	..... Jalan Non Aspal  Sungai	- - - - - Pergi - - - - - Pulang	



 <p>PROGRAM PASCA SARJANA UNIVERSITAS DIPONEGORO SEMARANG 2005</p>	<h3>PETA JALUR ANGKUTAN KOTA LINE 4</h3>		UTARA 
	<b>LEGENDA</b>		SKALA 
<p>TESIS KAJIAN FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI TIDAK OPTIMALNYA FUNGSI PASAR TRADISIONAL LOLOWA DAN PASAR TRADISIONAL FATUBENAO KECAMATAN KOTA ATAMBUA KABUPATEN BELU</p>	 Batas Kecamatan	 Pasar Baru (Lidak/Fatubena)	NO. GAMBAR <b>4.8</b>
	 Jalan Aspal	 Pasar Inpres Atambua (Pasar Lama)	SUMBER Hasil analisis, 2006
	 Jalan Non Aspal	 Sungai	 Pergi
		 Pulang	

### 4.2.3 Analisis Faktor terhadap Aspek Fisik Keruangan

Analisis faktor dimaksudkan untuk menganalisis hubungan yang terjadi di dalam sekumpulan variabel, di mana korelasi antar variabel tersebut digunakan untuk membentuk faktor. Analisis faktor merupakan suatu teknik reduksi data yang digunakan untuk mengubah atau menyederhanakan sejumlah variabel yang saling berkorelasi menjadi kelompok-kelompok variabel yang lebih kecil. Dengan teknik reduksi ini, pengandaan informasi dapat dihilangkan tanpa membuang informasi lama. Variabel-variabel yang jumlahnya banyak akan dikelompokkan/diringkas dalam beberapa faktor yang jumlahnya lebih sedikit. Untuk melakukan analisis faktor ini digunakan bantuan *software SPSS* versi 12,0 yang hasil olahannya dapat dilihat pada lampiran. Variabel-variabel yang menjadi input dalam analisis ini adalah hal-hal yang menyangkut persepsi masyarakat yang diperoleh dari hasil kuesioner tentang Pasar Inpres Atambua ditinjau dari: keramaian, kebersihan, parkir, kamar mandi/WC, jarak, angkutan umum, jalan, waktu tempuh, bangunan pasar dan komoditas. Dari 10 variabel tersebut, sesuai dengan hasil olahan *SPSS* (lihat Lampiran C) terdapat 4 variabel yang direduksi yaitu: keramaian, parkir, kamar mandi/WC, jalan. Keempat variabel yang direduksi tersebut dibaca sebagai variabel yang tidak signifikan membentuk faktor oleh *SPSS* dan tidak perlu dimasukkan sebagai variabel yang akan dikelompokkan atau difaktorkan. Terdapat tiga kelompok (*component*) variabel yang dibentuk; variabel-variabel pada *component* pertama adalah jarak, angkutan umum dan waktu; variabel-variabel pada *component* kedua adalah bangunan dan komoditas; sedangkan pada *component* ketiga hanya terdapat satu variabel yaitu kebersihan.

*Output SPSS* tersebut memberikan tiga faktor yang mempengaruhi konsumen dalam berbelanja di pasar, yaitu:

- Faktor aksesibilitas (merupakan ringkasan dari variabel-variabel jarak, angkutan umum dan waktu); Aksesibilitas merupakan faktor penting mengapa masyarakat memilih berbelanja di suatu pasar. Dengan jarak yang dekat dan tersedianya angkutan umum yang memadai maka dapat mempersingkat tempuh ke pasar.
- Faktor internal pasar (merupakan ringkasan dari variabel-variabel bangunan dan komoditas); Faktor internal pasar juga mempengaruhi minat konsumen untuk berbelanja di suatu tempat. Dalam hal ini kelengkapan komoditas merupakan suatu variabel penentu, karena juga akan menghemat waktu dan biaya dalam berbelanja. Konsumen tidak perlu harus pergi beberapa lokasi untuk memperoleh kebutuhannya. Sedangkan kondisi bangunan juga merupakan salah satu faktor internal yang mempengaruhi minat konsumen dalam berbelanja, karena berbelanja bagi sebagian orang merupakan kegiatan rekreasi (Kepmen PU No. 378/KPTS/1987). Orang-orang yang datang ke pasar kadang-kadang hanya sekedar berjalan-jalan sambil melihat-lihat barang dagangan untuk melepaskan ketegangan atau mengurangi kejenuhan. Tentu saja hal ini harus ditunjang dengan kondisi bangunan yang baik.
- Faktor kebersihan; Dari hasil kuesioner, sebagian besar responden memberi kesan bahwa Pasar Inpres Atambua sangat kotor, namun tidak ada pilihan tempat berbelanja lain yang lebih baik karena faktor aksesibilitas dan faktor internal pasar seperti yang sudah dijelaskan pada point satu dan dua. Untuk itu

kebersihan pasar merupakan hal yang perlu diperhatikan oleh pengelola pasar, sehingga dapat lebih menarik konsumen.

### 4.3 Aspek Sosial Ekonomi

#### 4.3.1 Aspek Sosial

##### 4.3.1.1 Potensi Penduduk dan Kepadatan Penduduk

Untuk mengetahui kecenderungan penduduk bergerak ke suatu wilayah tertentu dapat digunakan suatu pendekatan kuantitatif dengan model gravitasi untuk mengetahui potensi penduduk di suatu tempat (Bintarto dan Hadisumarno, 1991). Nilai potensi penduduk menunjukkan potensi aliran (*flow potential*) untuk tiap tempat. Dimisalkan terdapat himpunan beberapa tempat (1, 2, 3, 4, ... n) yang masing-masing mempunyai jumlah penduduk ( $P_1, P_2, P_3, P_4, \dots P_n$ ) maka potensi penduduk (PP) untuk tempat 1 dapat dihitung dengan rumus:

$$PP_1 = a \frac{P_1}{(1/2 J_1)^b} + a \frac{P_2}{J_{12}^b} + \dots a \frac{P_n}{J_{1n}^b}$$

Potensi penduduk di tempat 2, adalah:

$$PP_2 = a \frac{P_1}{J_{21}^b} + a \frac{P_2}{(1/2 J_2)^b} + \dots a \frac{P_n}{J_{2n}^b} \quad \dots \text{ dan seterusnya.}$$

Keterangan:

$PP_1$  = potensi penduduk di tempat 1

$J_{12}$  = jarak antara tempat 1 dan tempat 2

$J_1$  = jarak antara tempat 1 dengan tempat yang terdekat

$a$  = konstanta empirik (dianggap  $a = 1$ )

$b$  = eksponen jarak (dalam model gravitasi,  $b = 2$ )

Dengan rumus di atas dapat dihitung potensi penduduk untuk masing-masing kelurahan di Kecamatan Kota Atambua seperti yang disajikan pada Tabel IV.6. Dari tabel tersebut terlihat bahwa potensi penduduk di dua kelurahan tempat lokasi pasar yang baru yaitu Pasar Lolowa (Kelurahan Lidak) dan Pasar Fatubeno (Kelurahan Fatubeno) adalah cukup kecil, masing-masing 45,4% dan 33,3%. Hal ini disebabkan karena jarak yang cukup jauh dari pusat kota sehingga penduduk lebih cenderung untuk “ditarik” ke pusat kota.

**TABEL IV. 6**  
**POTENSI PENDUDUK DAN KEPADATAN PENDUDUK**

Kelurahan	Jumlah Penduduk (jiwa)	Kepadatan Penduduk (jiwa/km <sup>2</sup> )	Potensi Penduduk	Persentase
Fatukbot	5.062	872,76	1.756	12,1%
Umanen	5.162	433,05	2.231	15,4%
Manumutin	3.965	349,34	2.710	18,7%
Fatubeno	6.179	585,69	4.835	33,3%
Lidak	2.571	800,93	6.587	45,4%
Tulamalae	5.073	2.131,51	6.608	45,6%
Rinbesi	3.401	1.062,81	6.671	46,0%
Beirafu	4.404	6.990,48	7.820	53,9%
Manuaman	3.583	1.301,99	8.246	56,9%
Tenukiik	5.463	3.414,38	12.099	83,4%
Atambua	3.203	2.287,86	13.069	90,1%
Bardao	3.316	5.348,39	14.500	100,0%
Jumlah:	51.382	932,40		

Sumber: Hasil analisis, 2006

Jika ditinjau kepadatan penduduknya, maka Kelurahan Beirafu di mana terletak Pasar Inpres Atambua mempunyai kepadatan penduduk tertinggi, walaupun potensi penduduknya masih pada angka rata-rata. Kepadatan penduduk ini juga merupakan faktor penting yang mempengaruhi optimalnya fungsi pasar. Dengan penempatan sebuah fasilitas tertentu di lokasi dengan kepadatan penduduk yang signifikan maka fasilitas tersebut akan dapat berfungsi dengan baik. Dapat dilihat pada Tabel IV.6 bahwa kepadatan penduduk di Kelurahan Lidak dan Kelurahan Fatubena cukup kecil.

#### **4.3.1.2 Sebaran Fasilitas Sosial**

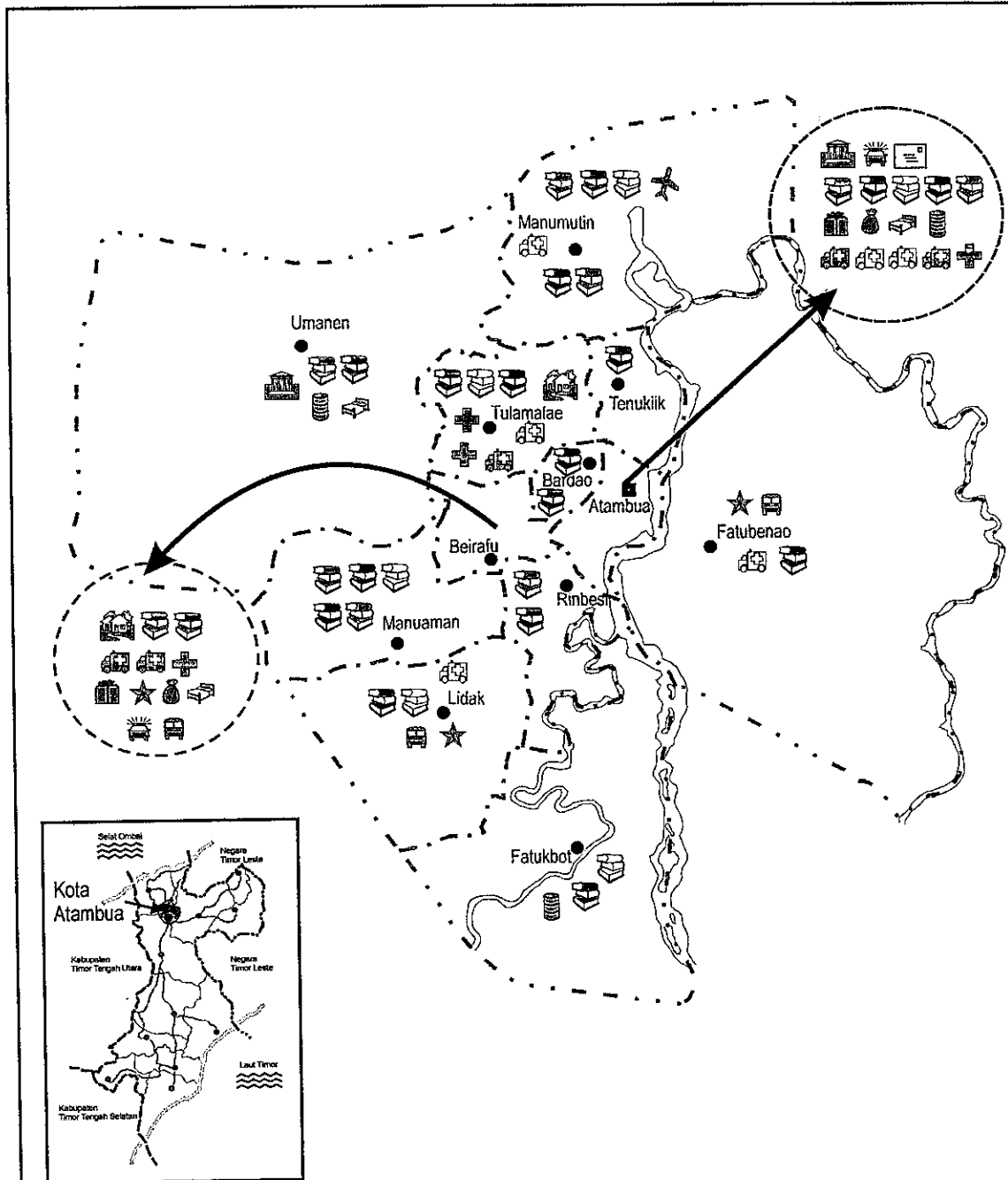
Pasar merupakan salah satu fungsi sosial yang tidak bisa dilepaskan dari fungsi sosial lainnya. Untuk itu pemilihan lokasi pasar harus memperhatikan fungsi sosial lain seperti jumlah/kepadatan penduduk dan sebaran fasilitas sosial sehingga pasar tersebut dapat berfungsi optimal. Pedagang maupun konsumen masih memilih untuk beraktivitas di Pasar Inpres Atambua karena letaknya yang sangat strategis. Pasar Inpres Atambua terletak di Kelurahan Beirafu yang jika dilihat indeks sentralitasnya seperti pada Gambar 4.3 menempati urutan nomor dua setelah Kelurahan Atambua. Selain jarak antar dua kelurahan yang sangat dekat, sebaran fasilitas sosial di dua kelurahan ini pun mendominasi jumlah fasilitas sosial yang ada di Kecamatan Kota Atambua seperti tergambar pada Peta Sebaran Fasilitas (Gambar 4.9). Hal ini secara tidak langsung berpengaruh terhadap optimasi Pasar Lolowa dan Pasar Fatubena. Dari hasil wawancara dengan konsumen, mereka lebih memilih untuk berbelanja ke tempat yang lebih




ramai dan lebih lengkap fasilitasnya, dengan demikian mereka dapat menjangkau beberapa fasilitas sekaligus sehingga dapat meminimalkan pengeluaran biaya transportasi dan lebih menghemat waktu. Jalur angkutan kota yang ada di Kelurahan Lidak masih belum menjangkau fasilitas sosial lain seperti sekolah dan pusat pelayanan kesehatan yang ada, sehingga masyarakat yang datang atau pulang berbelanja di Pasar Lolowa dan memiliki kepentingan dengan kedua fasilitas-fasilitas tersebut tidak dapat menjangkaunya dengan sekali jalan, tetapi harus berganti moda transportasi terlebih dahulu.


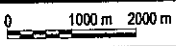
#### **4.3.1.3 Hubungan Pedagang dan Konsumen**

Dalam kegiatan jual beli antara pedagang dan pembeli terjadi kontak langsung, sehingga terjadi komunikasi dan interaksi sosial. Pada dasarnya sifat sosial kemasyarakatan masyarakat Kota Atambua masih cukup baik. Sering, sudah terjadi hubungan batin yang cukup baik antara pedagang dan konsumen yang menjadi langganannya. Mereka datang ke pasar, kadang-kadang hanya untuk mengobrol dan mengikat kerukunan yang telah ada serta tidak membedakan status sosial atau profesi. Dari hasil wawancara dengan pedagang, hal ini merupakan salah satu faktor yang menyebabkan pedagang yang selama ini beraktivitas di Pasar Inpres Atambua (pasar lama) tidak ingin pindah ke Pasar Lolowa dan Pasar Fatubena, karena belum tentu langganan akan mengikuti mereka ke kedua lokasi baru tersebut.



  
 PROGRAM PASCA SARJANA  
 MAGISTER PEMBANGUNAN WILAYAH DAN KOTA  
 UNIVERSITAS DIPONEGORO  
 SEMARANG  
 2006  
  
 TESIS  
 KAJIAN FAKTOR-FAKTOR YANG  
 MEMPENGARUHI TIDAK OPTIMALNYA  
 FUNGSI PASAR TRADISIONAL LOLOVIA  
 DAN PASAR TRADISIONAL FATUBENAO  
 KECAMATAN KOTA ATAMBUA  
 KABUPATEN BELU

PETA SEBARAN FASILITAS DI KOTA ATAMBUA	
LEGENDA	
	Pasar - Pertokoan - Bank - Hotel - Pompa Bensin - Terminal
	Perumahan - Pusat Perkantoran - Ktr/Pos Polisi - Kantor Pos - Bandara
	Rumah Sakit - Puskesmas - Klinik - Praktek Dokter
	Apotek - Laboratorium Kesehatan
	TK/Play Group - SD - SMP - SMA/SMK - PT

UTARA

SKALA

NO. GAMBAR
4.9
SUMBER
Hasil analisis, 2006

#### **4.3.1.4 Pengungsi**

Keberadaan warga pengungsi bekas Propinsi Timor Timur yang menempati bangunan Pasar Fatubena menyebabkan pasar tersebut tidak dapat berfungsi. Hampir semua bangunan kios dan los pada pasar tersebut ditempati oleh pengungsi, hanya terdapat satu blok kios yang baru dibangun yang tidak ditempati. Menurut tokoh pengungsi setempat, pada saat eksodus tahun 1999, bangunan pasar tersebut masih dalam keadaan kosong, tidak terawat dan ditumbuhi semak-semak, sehingga mereka memberanikan diri untuk menempati bangunan tersebut setelah dibersihkan. Saat ini pemerintah daerah kesulitan untuk merelokasi para pengungsi tersebut ke lokasi *resettlement* yang sudah disediakan melalui kerja sama pemerintah pusat dan Pemerintah Kabupaten Belu. Alasan para pengungsi tidak bersedia direlokasi adalah letak lokasi *resettlement* yang berada di luar Kecamatan Kota Atambua.

#### **4.3.2 Ekonomi**

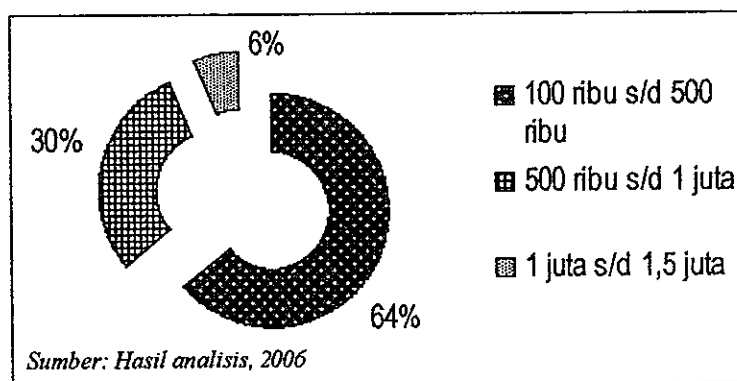
##### **4.3.2.1 Aglomerasi**

Aglomerasi, merupakan alasan mengapa terjadi kecenderungan pemusatan ekonomi di Kelurahan Beirafu (Lokasi Pasar Inpres Atambua). Salah satu tipe aglomerasi seperti yang dikemukakan oleh Nugroho dan Dahuri (2004) adalah keterkaitan antar industri yang mempunyai pengertian umum sama dengan terbentuknya pasar bersama. Pasar selain merupakan tempat bertemunya pedagang dan konsumen, juga merupakan lokasi terkonsentrasinya industri-industri (dalam skala kecil). Dengan demikian seharusnya di sekitar pasar terdapat

keterkaitan antar industri. Sebagai contoh, pada lokasi pasar lama terdapat fasilitas-fasilitas perekonomian lain yang sifatnya saling menguntungkan misalnya pusat pertokoan, warung makan dan bank. Sedangkan pada Kelurahan Lidak dan Kelurahan Fatubena, fasilitas perekonomian lain yang mendukung Pasar Lolowa dan Pasar Fatubena tidak ada sama sekali. Salah satu potensi yang mungkin dapat menarik orang untuk beraktivitas di Pasar Lolowa dan Pasar Fatubena adalah adanya dua buah terminal angkutan umum yang berdampingan dengan kedua pasar tersebut.

#### 4.3.2.2 Daya Beli Masyarakat

Dari hasil kuesioner diperoleh data mengenai tingkat pengeluaran konsumsi rumah tangga (untuk berbelanja ke pasar) setiap bulan, seperti pada grafik berikut:



**GAMBAR 4. 10**  
**GRAFIK TINGKAT KONSUMSI PENDUDUK**

Persentase tertinggi adalah 64 persen, yaitu mereka yang membelanjakan uang ke pasar antara Rp 100.000,- sampai dengan Rp 500.000,- sedangkan 30 persen yang lain membelanjakan uang antara Rp 500.000,- sampai dengan Rp 1.000.000,-. Hal

ini menunjukkan adanya daya beli masyarakat yang cukup baik, sehingga merupakan salah satu faktor yang potensial dalam mengoptimalkan fungsi pasar. Menurut Mursid (1997), daya beli merupakan faktor yang dapat mengubah keinginan menjadi permintaan. Penyediaan barang dan jasa yang dibutuhkan oleh masyarakat tidak akan menjadi suatu permintaan apabila masyarakat tidak memiliki daya beli yang memadai.

#### **4.3.2.3 Harga Sewa dan Retribusi**

Harga sewa los dan kios serta retribusi pasar merupakan faktor lain yang cukup penting, karena dengan harga yang wajar maka pedagang akan memilih untuk menempati los atau kios daripada harus berjualan di luar secara liar. Dari hasil wawancara dengan beberapa pedagang di Pasar Inpres Atambua, mereka tidak keberatan dengan tarif sewa dan retribusi yang dikenakan oleh Pemerintah Kabupaten Belu. Tarif ini berlaku untuk seluruh pasar di Kabupaten Belu sesuai dengan Peraturan Daerah Kabupaten Belu Nomor 15 Tahun 2004 tentang Retribusi Pasar. Dengan tarif sewa yang cukup wajar tersebut mestinya dapat menjadi daya tarik bagi pedagang yang tidak memperoleh tempat di kios atau los untuk pindah ke Pasar Lolowa dan Pasar Fatubena. Berikut adalah daftar tarif retribusi pasar di Kabupaten Belu:

**TABEL IV. 7**  
**TARIF RETRIBUSI PASAR DI KABUPATEN BELU**

Lokasi	Jenis Bangunan	Tarif
Pasar Kelas I	a. Kios Permanen	Rp 7.500,-/m <sup>2</sup> /bulan
	b. Los Permanen	Rp 5.000,-/m <sup>2</sup> /bulan
	c. Pelataran	Rp 1.000,-/m <sup>2</sup> /hari
Pasar Kelas II	a. Kios Permanen	Rp 7.500,-/m <sup>2</sup> /bulan
	b. Los Permanen	Rp 5.000,-/m <sup>2</sup> /bulan
	Los Semi Permanen	Rp 2.500,-/m <sup>2</sup> /bulan
	c. Pelataran	Rp 1.000,-/m <sup>2</sup> /hari

Sumber: Dispenda Kabupaten Belu, 2005

#### 4.4 Temuan Studi

Dari uraian di atas dapat dibuat sintesa berupa temuan studi sebagai berikut:

##### A. Aspek Kebijakan Pemerintah:

1. Terdapat indikasi ketidaktaatan dan ketidaktahuan masyarakat serta kurangnya koordinasi dan pengawasan dari pihak pemerintah dalam pemanfaatan ruang;
2. Tidak terdapat peruntukan lokasi sebagai pasar atau fasilitas perdagangan di Kelurahan Lidak dan Kelurahan Fatubena dalam rencana tata ruang;
3. Pembangunan Pasar Lolowa dan Pasar Fatubena tidak melalui suatu studi kelayakan, hanya dilakukan *rapid assessment*;
4. Pasar Inpres Atambua sudah saatnya untuk dibenahi sambil menunggu pembangunan pasar induk yang baru untuk menggantikan pasar lama tersebut;

5. Pembebasan lahan untuk lokasi pasar induk yang baru di Kelurahan Umanen tidak sesuai dengan rencana, sehingga pembangunan pasar tersebut ditunda sambil mencari lokasi alternatif;
6. Pedagang bersedia dipindahkan asal tidak hanya sebagian tetapi seluruhnya, padahal lokasi yang tersedia di Pasar Lolowa tidak mampu menampung seluruh pedagang yang ada;
7. Pasar Lolowa dan Pasar Fatubena (jika kedua-duanya dioperasikan) sebenarnya mempunyai kapasitas yang cukup untuk menampung pedagang yang pindah dari Pasar Inpres Atambua;
8. Pembangunan yang dilakukan kurang melibatkan masyarakat, khususnya dalam penunjukan lokasi pasar. Hal ini terjadi karena masyarakat masih diposisikan sebagai obyek pembangunan.

B. Aspek Fisik Keruangan:

1. Jika Pasar Lolowa dan Pasar Fatubena dioperasikan maka untuk sementara masih sanggup untuk menampung jumlah pedagang dari Pasar Inpres Atambua, tetapi dari segi pelayanannya masih belum menjangkau dua wilayah kelurahan secara efektif yaitu Kelurahan Umanen dan Kelurahan Manumutin;
2. Aksesibilitas menuju Pasar Lolowa dan Pasar Fatubena masih belum baik, sehingga jika Pasar Inpres yang aksesibilitasnya jauh lebih baik masih dioperasikan maka masyarakat tetap akan memilih berbelanja di pasar tersebut;

3. Kelurahan Lidak dan Kelurahan Fatubena ditinjau dari “tingkat kekotaannya” masih termasuk dalam hirarki menengah, sehingga masih mungkin untuk dikembangkan. Dengan demikian minimal kedua kelurahan tersebut dapat melayani kelurahan-kelurahan dengan orde di bawahnya;
4. Mayoritas masyarakat Kota Atambua setuju jika Pasar Inpres Atambua dipindahkan/ditutup.
5. Secara umum fasilitas yang tersedia di Pasar Lolowa dan Pasar Fatubena sudah cukup baik, namun perlu disediakan lagi fasilitas penampungan air dan pembenahan fasilitas parkir di Pasar Fatubena;
6. Tidak terdapat jalur/trayek angkutan kota yang menuju ke Pasar Fatubena, sementara ada dua jalur angkutan kota yang melayani Pasar Lolowa dan kedua jalur angkutan kota tersebut tumpang tindih (melewati jalur yang sama);
7. Jalan akses menuju Pasar Lolowa dan Pasar Fatubena tidak begitu bagus, menyebabkan angkutan umum jarang yang melewati kedua pasar tersebut.

#### C. Aspek Sosial Ekonomi:

1. Hubungan baik yang sudah terbina antara pedagang dan konsumen yang menjadi langganan di Pasar Inpres Atambua membuat pedagang keberatan untuk pindah;



2. Sebaran fasilitas di dua kelurahan tempat lokasi pasar yang baru yaitu Kelurahan Lidak dan Kelurahan Fatubenao terutama di sekitar pasar masih belum memadai sehingga belum menjadi daya tarik bagi konsumen;
3. Kepadatan penduduk dan potensi penduduk di lokasi pasar yang baru masih belum cukup signifikan untuk dapat dibangun fasilitas pelayanan publik;
4. Pasar Fatubenao masih belum dapat dioperasikan karena terdapat pengungsi bekas Propinsi Timor Timur yang belum direlokasi;
5. Tidak terdapatnya fasilitas perekonomian lain di sekitar Pasar Lolowa dan Pasar Fatubenao yang dapat mendukung perkembangan kedua pasar tersebut;
6. Daya beli masyarakat dan harga sewa los dan kios bukan merupakan faktor penyebab tidak optimalnya fungsi pasar di lokasi baru.

## **BAB V**

### **KESIMPULAN DAN REKOMENDASI**

#### **5.1 Kesimpulan**

Dari hasil analisis terhadap aspek kebijakan pemerintah, aspek fisik keruangan dan aspek sosial ekonomi seperti yang diuraikan pada Bab IV dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

##### **5.1.1 Aspek Kebijakan Pemerintah**

Pembenahan pasar merupakan sesuatu yang urgen untuk dilakukan pada saat ini, melihat kondisi dan daya dukung Pasar Inpres Atambua yang sudah tidak dapat menampung jumlah pedagang yang semakin bertambah. Namun hal ini harus didukung dengan penyediaan prasarana dan sarana pasar yang memadai serta didukung dengan produk tata ruang yang baik, perangkat hukum berupa peraturan daerah serta itikad baik dari semua pihak untuk dapat mentaati produk tata ruang dan perangkat umum yang sudah ada. Dalam hal perencanaan dan pelaksanaan pembangunan, sudah seharusnya masyarakat dapat diikutsertakan secara lebih aktif lagi. Berikut adalah beberapa faktor yang menyebabkan tidak optimalnya fungsi Pasar Lolowa dan Pasar Fatubena ditinjau dari aspek kebijakan pemerintah:

- a. Kebijakan pengembangan kota yang dilakukan tidak sesuai dengan arahan peruntukan lahan dalam rencana tata ruang. Hal ini mengakibatkan pembangunan Pasar Lolowa dan Pasar Fatubena yang tidak disertai dengan

adanya peruntukan lahan bagi fasilitas perdagangan dan jasa lainnya (*support facility*) yang dapat mendukung kinerja kedua pasar tersebut.

- b. Produk tata ruang yang sudah tidak sesuai dengan kondisi eksisting menyebabkan kekacauan dalam pemanfaatan ruang selanjutnya. Hal ini juga menyebabkan keragu-raguan untuk menggunakan produk tata ruang tersebut sebagai dasar dalam membuat suatu studi kelayakan (*feasibility study*) dalam hal penentuan lokasi pasar. Akibatnya kedua pasar tersebut dibangun tanpa didahului oleh proses yang cukup penting tersebut.
- c. Pembenahan Pasar Inpres Atambua dapat dilakukan dengan memindahkan sebagian pedagang ke Pasar Lolowa dan Pasar Fatubena. Tetapi kebijakan untuk memindahkan pedagang ini masih dirasakan tidak adil bagi sebagian pedagang karena seharusnya seluruh pedagang yang ada dipindahkan sehingga tidak menimbulkan kecemburuan sosial.
- d. Pelibatan masyarakat secara lebih aktif sudah harus dilihat sebagai sesuatu keharusan dalam proses pembangunan. Mekanisme pelibatan masyarakat dalam pembangunan seperti yang sudah dilakukan dengan cukup baik oleh pemerintah yaitu melalui musyawarah pembangunan desa/kelurahan masih perlu didukung lagi dengan pertemuan-pertemuan yang lebih spesifik membahas tentang suatu rencana kegiatan pembangunan. Selama ini masyarakat hanya dijadikan sebagai obyek pembangunan khususnya dalam pembangunan Pasar Lolowa dan Pasar Fatubena, akibatnya pembangunan kedua pasar di lokasi baru tersebut masih belum sesuai dengan kebutuhan masyarakat.

### 5.1.2 Aspek Fisik Keruangan

Ditinjau dari aspek fisik keruangan terdapat beberapa faktor yang menyebabkan tidak optimalnya fungsi Pasar Lolowa dan Pasar Fatubena, sebagai berikut:

- a. Letak Pasar Lolowa dan Pasar Fatubena tidak pada tempat yang strategis, di mana sebaran fasilitas pendukungnya juga kurang memadai.
- b. Selama ini masyarakat sudah terbiasa dengan aksesibilitas yang mudah menuju Pasar Inpres Atambua, di mana pasar tersebut dapat ditempuh dari segala penjuru Kota dalam waktu kurang dari 15 menit, tetapi dengan dioperasikannya Pasar Lolowa dan Pasar Fatubena maka terdapat dua kelurahan yang waktu pencapaiannya lebih dari 15 menit ke kedua pasar tersebut yaitu Kelurahan Umanen dan Kelurahan Manumutin. Selain itu konsumen harus berganti angkutan kota beberapa kali untuk dapat menjangkau kedua pasar tersebut.
- c. Kelurahan Lidak dan Kelurahan Fatubena dapat digolongkan sebagai kelurahan dalam orde menengah (orde kedua) yang mestinya dapat melayani kelurahan-kelurahan dengan orde di bawahnya, tetapi terdapat kecenderungan masyarakat untuk tetap pergi ke kelurahan dengan orde pertama yaitu Kelurahan Atambua dan Kelurahan Beirafu yang fasilitasnya lebih lengkap/memadai. Karena adanya tarikan yang lebih kuat ke Kelurahan Atambua dan Kelurahan Beirafu mengakibatkan kedua pasar yang baru di Kelurahan Lidak dan Kelurahan Fatubena tidak dapat berfungsi optimal.

- d. Bangunan pasar (los dan kios) serta sistem penunjang seperti kamar mandi/WC dan tempat pembuangan sampah yang ada di Pasar Lolowa dan Pasar Fatubenaο sudah cukup memadai namun belum ditunjang dengan sistem utilitas yang baik seperti jaringan air bersih, listrik dan telepon. Air yang merupakan kebutuhan paling vital bagi pedagang masih belum tersedia, sehingga merupakan salah satu faktor yang menyebabkan pedagang tidak berminat untuk menempati lokasi pasar baru tersebut.
- e. Prasarana jalan menuju Pasar Lolowa banyak yang rusak untuk dilalui sehingga menyebabkan konsumen tidak merasa nyaman melewati jalan tersebut. Selain itu juga belum terdapat jalur angkutan kota yang melayani Pasar Fatubenaο. Satu-satunya angkutan umum yang dapat digunakan adalah ojek.

### 5.1.3 Aspek Sosial Ekonomi

Ditinjau dari aspek sosial ekonomi, faktor-faktor yang menyebabkan tidak optimalnya fungsi Pasar Lolowa dan Pasar Fatubenaο adalah:

- a. Tingkat kepadatan penduduk dan kepadatan rumah tangga di dua kelurahan tempat lokasi pasar yang baru (Pasar Lolowa dan Pasar Fatubenaο) masih sangat rendah sehingga kurang mendukung aktivitas Pasar Lolowa dan Pasar Fatubenaο. Dengan perhitungan potensi penduduk untuk mengetahui kecenderungan penduduk bergerak ke suatu wilayah tertentu (*flow potential*) juga menunjukkan tingkat potensi penduduk yang cukup rendah di kedua kelurahan tempat lokasi pasar yang baru.

- b. Sebaran fasilitas sosial dan perekonomian yang ada di Kelurahan Lidak dan Kelurahan Fatubena'o juga masih sangat terbatas sehingga tidak menjadi daya tarik bagi konsumen untuk berbelanja ke dua pasar baru yang terletak di dua kelurahan tersebut.
- c. Pedagang yang selama ini beraktivitas di Pasar Inpres Atambua sudah terlanjur memiliki pelanggan dan juga mempunyai hubungan baik dengan pelanggan yang biasa berbelanja ke Pasar Inpres Atambua. Jika para pedagang tersebut pindah ke lokasi baru maka belum tentu mereka akan mendapatkan pelanggan dengan jumlah yang sama seperti sebelumnya.
- d. Faktor lain yang mempengaruhi tidak optimalnya fungsi Pasar Fatubena'o adalah bangunan pasar tersebut masih ditempati oleh warga pengungsi bekas Propinsi Timor Timur.

## 5.2 Rekomendasi

Dari uraian menurut tiap aspek pada kesimpulan di atas, maka terdapat beberapa rekomendasi yang diharapkan dapat mengoptimalkan fungsi Lolowa dan Pasar Fatubena'o, yaitu:

1. Revisi rencana tata ruang disesuaikan dengan kondisi eksisting yang ada, sehingga fungsi guna lahan di Kelurahan Lidak dan Kelurahan Fatubena'o terdapat peruntukan bagi fasilitas perdagangan. Sebelumnya sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang Kota Atambua, peruntukan lahan di Kelurahan Lidak dan Kelurahan Fatubena'o adalah bukan untuk kawasan perdagangan. Peruntukan ruang untuk kawasan perdagangan hanya pada kelurahan-

kelurahan di tengah kota yaitu Kelurahan Atambua, Kelurahan Bardao, Kelurahan Tulamalae, Kelurahan Beirafu dan Kelurahan Rinbesi. Dengan revisi peruntukan lahan tersebut maka akan semakin jelas arah pembangunan kota, sehingga tujuan pemerintah daerah untuk memperluas aktivitas perekonomian di sekitar wilayah pinggiran dapat tercapai.

2. Rencana tata ruang yang baru harus dapat disosialisasikan, sehingga masyarakat dapat memberikan perhatian untuk pembangunan fasilitas perekonomian di dua kelurahan tersebut. Perijinan untuk pembangunan fasilitas perekonomian (perdagangan dan jasa) harus di arahkan ke dua lokasi tersebut, agar dapat mendukung optimasi Pasar Lolowa dan Pasar Fatubena.
3. Memindahkan warga pengungsi bekas Propinsi Timor Timur yang masih menempati bangunan Pasar Fatubena. Untuk para pengungsi Timor Timur telah disediakan lokasi pemukiman kembali (*resettlement*). Pemindahan hendaknya dilakukan dengan pendekatan persuasif.
4. Sambil menyiapkan lokasi untuk pembangunan pasar induk yang akan menggantikan fungsi Pasar Inpres Atambua, maka untuk memperbaiki kondisi pasar tersebut dapat dilakukan pemindahan pedagang yang meliputi seluruh pedagang yang menjual bahan makanan/kebutuhan dapur (sayur mayor, buah-buahan, daging, ikan, rempah-rempah, dsb), sedangkan untuk pedagang barang kelontong untuk sementara boleh tetap menempati Pasar Inpres Atambua tetapi tidak dilarang untuk pindah ke lokasi pasar yang baru. Pemindahan ini harus didahului dengan sosialisasi terlebih dahulu.

5. Sebelum dilakukan pemindahan, harus disiapkan sarana internal pasar dan jaringan utilitas secara lebih baik, terutama air bersih. Selain itu, aksesibilitas menuju lokasi Pasar Lolowa dan Pasar Fatubenaao harus ditingkatkan dengan perbaikan jalan dan penyesuaian jalur/trayek angkutan kota menuju kedua lokasi pasar yang baru tersebut. Penyesuaian jalur angkutan ini diusahakan agar dapat melewati fasilitas sosial dan ekonomi lainnya seperti pertokoan, sekolah, fasilitas pelayanan kesehatan agar masyarakat dapat menjangkau fasilitas-fasilitas tersebut dengan ongkos minimum.
6. Perencanaan dan pembangunan prasarana dan sarana publik hendaknya didahului dengan studi kelayakan (*feasibility study*) dan lebih secara aktif melibatkan masyarakat.



## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU

- Arikunto, Suharsimi. 2002. *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktek*. Jakarta: Penerbit Rineka Cipta.
- Asy'ari, Sapari Imam. 1993. *Sosiologi Kota dan Desa*. Surabaya: Penerbit Usaha Nasional.
- Blair, John P. 1995. *Local Economic Development: Analysis and Practice*, California, USA: Sage Publications Inc.
- Campbell, R. McConnell and Stanley L. Brue. 1990. *Economics: Principles, Problems and Policies*. McGraw-Hill Publishing Company.
- Daldjoeni, N. 1987. *Geografi Kota dan Desa*. Bandung: Penerbit Alumni.
- Damsar. 1997. *Sosiologi Ekonomi*. Jakarta: Penerbit PT Raja Grafindo Persada.
- De Chiara, Joseph dan E. Lee Coppelman. 1999. *Standar Perencanaan Tapak*. Jakarta: Penerbit PT Erlangga.
- Djojodipuro, Marsuki. 1992. *Teori Lokasi*. Jakarta: Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia.
- Dunn, William N. 2003. *Pengantar Analisis Kebijakan Publik*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Eisner, Simon et al. 1993. *The Urban Pattern*, 6<sup>th</sup> Edition. New York: Wiley Publishing.
- Ginancar, Nugraha Jiwapraja. 1980. *Masalah Ekonomi Mikro*. Jakarta: Acro.
- Bintarto R. dan Surastopo Hadisumarno. 1991. *Metode Analisa Geografi*. Jakarta: LP3ES
- Jayadinata, Johara T. 1985. *Pembangunan Desa dalam Perencanaan*. Bandung: ITB.
- \_\_\_\_\_, 1999. *Tata Guna Tanah dalam Perencanaan Pedesaan, Perkotaan dan Wilayah*. Bandung: Penerbit ITB.

- Kodoatie, Robert J. 2003. *Manajemen dan Rekayasa Infrastruktur*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Kotler, Philip et al. 1998. *Marketing Places: Attracting Investment, Industry and Tourism to Cities, State and Nations*. New York: The Free Press Division of Macmillan Inc.
- Kotler, Philip and Gary Armstrong. 2001. *Prinsip-prinsip Pemasaran*. Jakarta: Penerbit PT Erlangga.
- Miles, Mike E. et al. 1999. *Real Estate Development, Principles and Process*. Washington DC: Urban Land Institute.
- Muhadjir, Noeng. 1998. *Metodologi Penelitian Kualitatif: Pendekatan Positivistik, Rasionalistik, Fenomenologik dan Realisme Metafisik, Telaah Studi Teks dan Penelitian Agama*. Yogyakarta: Rake Sarasin.
- Mursid, M. 1997. *Manajemen Pemasaran*. Jakarta: Penerbit Bumi Aksara.
- Nazir, Moh. 2003. *Metode Penelitian*. Jakarta: Penerbit Ghalia Indonesia.
- Nugroho, Iwan dan Rochmin Dahuri. 2004. *Pembangunan Wilayah: Perspektif Ekonomi, Sosial dan Lingkungan*. Jakarta: LP3ES
- Riyadi dan Deddy Supriady Bratakusumah. 2004. *Perencanaan Pembangunan Daerah: Strategi Menggali Potensi dalam Mewujudkan Otonomi Daerah*. Jakarta: Penerbit Gramedia Pustaka Utama
- Santoso, Singgih. 2004. *Statistik Multivariat: Buku Latihan SPSS*. Jakarta: Penerbit PT Elex Media Komputindo.
- Tamin, Ofyar, Z. 2000. *Perencanaan dan Permodelan Transportasi*. Bandung: Penerbit ITB.
- Tangkilisan, Hessel Nogi S. 2003. *Analisis Kebijakan dan Manajemen Otonomi Daerah Kontemporer*. Yogyakarta: Penerbit Lukman Offset.
- Tarigan, Robinson. 2004. *Perencanaan Pembangunan Wilayah*. Jakarta: Penerbit Bumi Aksara.
- Sutopo. 2000. *Administrasi, Manajemen dan Organisasi*. Jakarta: Lembaga Administrasi Negara Republik Indonesia.

## **KEPUTUSAN MENTERI DAN PERATURAN DAERAH**

Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 378/KPTS/1987, Tanggal 3 Agustus 1987 tentang Pengesahan 33 Standar Konstruksi Bangunan di Indonesia, Lampiran Nomor 22.

Lampiran Keputusan Menteri Kimpraswil Nomor 372/KPTS/M/2002 Tanggal 12 Agustus 2002 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Perkotaan.

Keputusan Menteri Perindustrian Nomor 23/MPP/1998 Tanggal 21 Januari 1998 tentang Lembaga-Lembaga Usaha Perdagangan.

Peraturan Daerah Kabupaten Belu Nomor 15 Tahun 2004 Tanggal 29 Juli 2004 tentang Retribusi Pasar.

## **TESIS/TUGAS AKHIR**

Ristantyo, Yanuar. 2004. "*Evaluasi Alternatif Lokasi Pasar Induk Sayur di Kota Surabaya.*" Tugas Akhir tidak diterbitkan, Program Studi Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Universitas Diponegoro, Semarang

Syahmora, Abi. 2004. "*Lokasi Optimal Pembangunan Pasar di Kota Lahat Berdasarkan Kajian Faktor-Faktor Lokasi Penentu Pasar.*" Tesis tidak diterbitkan, Magister Perencanaan Pembangunan Wilayah dan Kota, Universitas Diponegoro, Semarang.

Tandyar, Alan. 2002. "*Kajian Perkembangan Pasar Tanah Baru sebagai Acuan bagi Pembangunan Pasar Tradisional Baru di Wilayah Perluasan Kota Bogor.*" Tesis tidak diterbitkan, Magister Perencanaan Wilayah dan Kota, Universitas Diponegoro, Semarang.

## **BUKU DATA/LAPORAN**

*Kabupaten Belu dalam Angka Tahun 2004.* Badan Pusat Statistik Kabupaten Belu. 2004.

*Rencana Teknik Ruang Kota Atambua.* Dinas Pekerjaan Umum Propinsi Daerah Tingkat I Nusa Tenggara Timur. 1987

*Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) Atambua 2001 – 2011: Laporan Fakta dan Analisis.* Bappeda Kabupaten Belu. 2001.

**SITUS INTERNET**

Anonim. *Metodologi Penelitian*.

<http://www.damandiri.or.id/file/ariadinooripbbab5>. Di-download tanggal 11 November 2005

Dinas Pekerjaan Umum Cipta Karya Kabupaten Musi Banyuasin. *Penyusunan Studi LARAP Pembangunan Pasar Tradisional Randik – Sekayu*.

<http://www.pu.go.id/publik/usdrp/Musi%2520Banyuasin/Larap/Bab1>. Di-download tanggal 14 November 2005

Munir Kamarullah. *Pemakaian Statistika dalam Penelitian Kuantitatif*.

<http://www.irasatu.com>. Di-download tanggal 11 November 2005.

PERFORM Project. *Partisipasi Masyarakat Menata Pasar*.

[http://www.perform.or.id/files/library/newsletter\\_januari\\_2003.pdf](http://www.perform.or.id/files/library/newsletter_januari_2003.pdf). Di-download tanggal 14 November 2005.

USDRP. *Standar Operasi Prosedur Rehabilitasi Pasar Kemiri Muka Kota Depok*.

<http://www.pu.go.id/publik/usdrp/depok.htm>. Di-download tanggal 14 November 2005.