

**KEBERADAAN DAN PERKEMBANGAN
PASAR KAGET RAWAJATI JAKARTA**

TESIS

Disusun Dalam rangka Memenuhi Persyaratan
Program Studi Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota

Oleh:

**WICAK HARDHIKA PUTRA
L4D008088**



**PROGRAM PASCASARJANA
MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN WILAYAH DAN KOTA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2010**

KEBERADAAN DAN PERKEMBANGAN PASAR KAGET RAWAJATI JAKARTA

Tesis diajukan kepada
Program Studi Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota
Program pascasarjana Universitas Diponegoro

Oleh:

WICAK HARDHIKA PUTRA
L4D008088

Diajukan pada Sidang Ujian Tesis
Tanggal, 22 Februari 2010

Dinyatakan Lulus
Sebagai Syarat Memperoleh Gelar Magister Teknik

Semarang, 22 Februari 2010

Tim Penguji:

Dr. rer. Nat. Ir. Imam Buchori -Pembimbing
Ir. Retno Susanti, MT -Penguji I
Ir. Nurini, MT -Penguji II

Mengetahui
Ketua Program Studi
Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota
Program Pascasarjana Universitas Diponegoro

Dr. Ir. Joesron Alie Syahbana, M.Sc

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, 22 Februari 2010

WICAK HARDHIKA PUTRA

NIM: L4D008088

*Try not to become a man of success
but rather try to become a man of value
- Albert Einstein*

*Kupersembahkan untuk yang tercinta:
kedua orang tua yang selalu mendukung dan mendoakan ku
kedua adik ku yang selalu memberi semangat
untuk orang-orang yang telah menjadi bagian penting dalam hidup ku*

ABSTRAK

Pasar kaget Rawajati mulai muncul sekitar tahun 70'an, yang dimulai dari tempat mangkal seorang pedagang sayur keliling. Saat ini telah berkembang menjadi 120 pedagang dengan menempati lahan pinggir jalan seluas 750m². Seiring waktu dengan bertambahnya tuntutan (demand) terhadap pemenuhan kebutuhan hidup atas meningkatnya jumlah penduduk, maka Pasar Kaget juga mengalami perkembangan secara perlahan. Sejak awal, lokasi pasar kaget Rawajati memang tidak layak untuk digunakan sebagai pasar. Namun meski dengan keterbatasan tersebut, pedagang lama tetap bertahan dan pedagang baru tetap bermunculan. Nampaknya terdapat faktor penarik, baik bagi pedagang maupun konsumen yang menjadikan lokasi pasar kaget Rawajati menjadi tempat favorit untuk melakukan aktivitas perdagangan.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui permasalahan yang muncul akibat dari keberadaan dan perkembangan pasar kaget Rawajati terhadap di permukiman sekitar pasar kaget Rawajati Jakarta. Dan berdasarkan tujuan penelitian tersebut, maka sasaran yang ingin dicapai dalam penelitian ini yaitu terindikasikannya perkembangan pasar kaget, teridentifikasinya permasalahan permukiman serta menjabarkan preferensi masyarakat di permukiman sekitar pasar sebagai dampak perkembangan pasar kaget Rawajati.

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif deduktif, dimana merupakan pendekatan dengan cara berpikir dari depan dan mencari serta mengkaji variabel penelitian yang berpengaruh. Metode analisis dibagi menjadi dua jenis pendekatan yaitu metode Kuantitatif yang digunakan untuk mengetahui faktor-faktor yang berpengaruh dalam preferensi masyarakat terhadap perkembangan pasar kaget serta metode Deskriptif Kualitatif yang digunakan untuk mengetahui kondisi lingkungan serta aktifitas perdagangan di pasar kaget serta aktifitas masyarakat di sekitar pasar kaget. Metode ini mencoba melihat keadaan obyek penelitian melalui uraian, pengertian atau penjelasan terhadap analisis yang bersifat terukur maupun tidak terukur.

Adapun hasil akhir yang diperoleh adalah diketahui dan dipahaminya permasalahan yang muncul mulai dari potensi perkembangan pasar, karena adanya demand yang selalu meningkat serta hal hal yang mendukung kemudahan pedagang dan pembeli untuk bertransaksi. Dampaknya terhadap permukiman yang akan menurunkan kualitas lingkungan karena tidak ada peningkatan sarana dan prasarana lingkungan. Teridentifikasinya sikap setuju dan tidak setuju masyarakat Rawajati terhadap perkembangan pasar kaget Rawajati. Dengan menstrukturkan permasalahan dapat diketahui kaitan dan hirarki permasalahan serta permasalahan pokoknya yaitu minimnya sarana & prasarana pasar. Sehingga dapat diberikan rekomendasi bahwa apabila pasar kaget Rawajati akan dibiarkan berkembang maka Pemerintah Kota Jakarta Selatan harus memperbaiki sarana dan prasarana pasar serta memperbaiki sistem pengelolaannya. Tetapi apabila Pemerintah Kota Jakarta Selatan belum mampu melakukan pembinaan ini, maka sebaiknya segera mengeluarkan peraturan bahwa tidak diizinkan menambah pedagang baru dan memperketat proses izin mendirikan bangunan (IMB) dan pengawasan pembangunan agar kualitas lingkungan pasar dan permukiman tidak menurun.

Kata Kunci: Pengelolaan, lingkungan pasar dan permukiman.

ABSTRACT

Pasar kaget Rawajati was established in 1970s which started by the place of selling of vegetable peddler. Nowadays it has been developed 120 merchantmen in the roadside of 750m². As time ongoing and the increase of demand to the fulfillment of life needs of the increased population, hence pasar kaget has slowly increased. Since the first time, the location of Pasar kaget Rawajati is not suitable to use as a market. However, with the restrictiveness, the old merchantmen are still defendable and the new merchantmen appear. It seems there are attractive factors, both for the merchantmen and consumers which makes the market becomes the favorite place to perform trading activities.

Purpose of the research is to know the problems reveal as the resulting of the existing and development of pasar kaget Rawajati to the settlement in the surrounding of pasar kaget Rawajati Jakarta. According to the research, hence the objectives of the research are the indicated of the development of pasar kaget, the identified of settlement problems and describing community preference of settlement in the surrounding of market as the impact of the development of pasar kaget Rawajati.

The research uses deductive quantitative approach where it is an approach of front side thinking ways and searching and analyzing the influential research variables. The analysis method is divided into two types of approach that are quantitative method that used to know the environment condition and trading activities in pasar kaget and community activity in the surrounding of pasar kaget. The method attempts to observe the condition of research objects through review, definition or explanation toward the measured and non measured analysis.

The result of research states that it is known and understood the problems reveal started by the potential of market development as the consequence of increased demand and supportive matters the easiness of merchantmen and consumers to conduct a transaction. The impact toward settlement is the decrease of environment quality because there is no increased environment infrastructure. It is identified the attitude of agree and disagree of the Rawajati community for the development of pasar kaget Rawajati. By structuring the problems it may known the relevancy and hierarchy of the problem and major problems that is the minimum of market infrastructure. Therefore it is recommended that if pasar kaget Rawajati is deliberately developed then the local government of South Jakarta should have restructuring the market infrastructure and its management system. But if the local government of South Jakarta has not able to develop this, the government should release a rule that it is not permitted to add new merchantmen and strict the process of building permits and development monitoring therefore the quality of environment in the market is not decrease.

Keywords: *management, the surroundings of market and settlement.*

KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah penulis haturkan ke hadirat Allah SWT yang telah memberi petunjuk serta melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya hingga selesainya penyusunan proposal tesis dengan judul "**Keberadaan Dan Perkembangan Pasar Kaget Rawajati Jakarta**".

Penyusunan Proposal ini tidak akan selesai tanpa bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis menyampaikan terimakasih:

1. **Departemen Pekerjaan Umum, Direktorat Jenderal Cipta Karya**, Satuan Kerja Non Vertikal Tertentu Pembinaan Teknis Penataan Lingkungan Permukiman, selaku pemberi beasiswa.
2. Bapak **Dr. Ir. Joesron Alie Syahbana, M.Sc** selaku Ketua Program Magister Perencanaan Pembangunan Wilayah dan Kota Universitas Diponegoro Semarang.
3. Bapak **Dr.rer nat Imam Buchori, ST**, selaku pembimbing.
4. **Para pengelola dan dosen pengajar** di Program Pasca Sarjana MTPWK Universitas Diponegoro Semarang.
5. Seluruh pimpinan dan staf di **Direktorat Bina Program, Ditjen Cipta Karya** untuk bantuan dan dukungannya.
6. Keluarga Besar **Suharyono** yang selalu memberi semangat dan dukungan yang tiada hentinya pada penulis.
7. **Teman-teman Moduler MP4 Kelas C** atas bantuan dan dukungannya.
8. **Bu Dokter** yang telah mengobati dan menemani penulis.
9. **Sahabat** yang telah mendukung dan menyemangati.
10. Pihak-pihak lain yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa dalam tulisan ini masih banyak terdapat kekurangan, maka masukan berupa kritik dan saran dari berbagai pihak sangat penulis harapkan untuk penyempurnaan tulisan kami berikutnya.

Semarang, 22 Februari 2010

PENULIS

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
LEMBAR PERNYATAAN	iii
LEMBAR PERSEMBAHAN	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR TABEL	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Identifikasi Masalah.....	5
1.3. Tujuan & Sasaran Penelitian	8
1.3.1. Tujuan Penelitian	8
1.3.2. Sasaran Penelitian	8
1.4. Lingkup Penelitian.....	8
1.4.1. Lingkup Substansial.....	8
1.4.2. Lingkup Spasial	8
1.5. Kerangka Pikir	9
1.6. Metodologi Penulisan	11
1.6.1. Pendekatan dan Metodologi Analisis	11
1.6.2. Kebutuhan Data dan Teknik Pengumpulan Data.....	11
1.6.3. Teknik Sampling.....	14
1.6.4. Teknik Analisis.....	16
1.6.5. Kerangka Analisis.....	16
1.7. Sistematika Penulisan	17
BAB II TINJAUAN KEBERADAAN DAN PERKEMBANGAN PASAR....	19
2.1. Definisi Preferensi	19
2.2. Perkembangan Permukiman	19
2.3. Pengertian Pasar & Pasar Kaget	22
2.4. Wilayah Pelayanan Pasar.....	24
2.5. Pengguna Pasar	26
2.6. Fungsi dan Peranan Pasar	28
2.7. Lokasi Pasar	30
2.8. Rangkuman Kajian	33
BAB III TINJAUAN UMUM WILAYAH PASAR KAGET RAWAJATI....	37
3.1. Gambaran Umum Jakarta Selatan	37
3.2. Gambaran Umum Permukiman Rawajati.....	41
3.3. Gambaran Umum Pasar Kaget Rawajati	42
3.4. Pengelolaan Pasar Kaget Rawajati.....	45

BAB IV ANALISIS KEBERADAAN DAN PERKEMBANGAN PASAR KAGET RAWAJATI SERTA KETERKAITAN PERMASALAHANNYA.....	49
4.1. Keberadaan dan Perkembangan Pasar Kaget Rawajati	49
4.1.1. Kondisi dan Faktor Pendorong Perkembangan Pasar Kaget Rawajati	49
4.1.1.1. Kondisi Pasar Kaget Rawajati	49
4.1.1.2. Faktor Pendorong Perkembangan Pasar Kaget Rawajati ..	51
4.1.2. Kondisi dan Permasalahan Permukiman Disekitar Pasar Kaget Rawajati	56
4.1.2.1. Kondisi Permukiman Disekitar Pasar Kaget Rawajati	56
4.1.2.2. Permasalahan Permukiman Disekitar Pasar Kaget Rawajati	59
4.1.3. Preferensi Masyarakat Terhadap Perkembangan Pasar Kaget Rawajati	62
4.2. Keterkaitan Permasalahan yang Muncul Akibat Perkembangan Pasar Kaget Rawajati	65
BAB V KESIMPULAN DAN REKOMENDASI	67
5.1. Kesimpulan	67
5.2. Rekomendasi	68
DAFTAR PUSTAKA	71
LAMPIRAN A KUESIONER	73
LAMPIRAN B HASIL KUESIONER PEDAGANG PASAR KAGET RAWAJATI	85
LAMPIRAN C HASIL KUESIONER PERMUKIMAN DI SEKITAR PASAR KAGET RAWAJATI.....	93
LAMPIRAN D HASIL KUESIONER PERMUKIMAN DI LUAR LINGKUNGAN PASAR KAGET RAWAJATI.....	103
RIWAYAT HIDUP PENULIS.....	111

DAFTAR GAMBAR

GAMBAR 1.1: Letak Pasar Kaget Di Lingkungan Permukiman Rawajati	2
GAMBAR 1.2: Aktivitas Pasar Kaget Rawajati Di Pagi Hari	3
GAMBAR 1.3: Kondisi Pasar Kaget Rawajati Menjelang Siang Hari	4
GAMBAR 1.4: Kondisi Lingkungan Pasar Kaget Rawajati	7
GAMBAR 1.5: Ruang Lingkup Spasial Penelitian	9
GAMBAR 1.6: Kerangka Dasar Dan Alur Pemikiran	10
GAMBAR 1.7: Kerangka Analisis	17
GAMBAR 3.1: Letak Kelurahan Rawajati Jakarta Selatan	38
GAMBAR 3.2: Foto Satelit Permukiman Rawajati	40
GAMBAR 3.3: Foto Situasi Permukiman Sekitar Pasar Kaget Rawajati	41
GAMBAR 3.4: Foto Penggunaan Badan Jalan Sebagai Tempat Aktivitas Pasar Kaget Rawajati	43
GAMBAR 3.5: Tahapan Perkembangan Pasar Kaget Rawajati.....	43
GAMBAR 3.6: Foto Aktivitas Pedagang Di Pasar Kaget Rawajati.....	44
GAMBAR 3.7: Foto Perumahan Yang Beralih Menjadi Tempat Usaha Di Pasar Kaget Rawajati.....	45
GAMBAR 3.8: Foto Kondisi Pasar Kaget Rawajati Setelah Aktivitas Pasar Berjalan.....	46
GAMBAR 4.1: Menutup Saluran Drainase Di Depan Perumahan Untuk Berdagang Sebagai Akibat Keterbatasan Lahan	50
GAMBAR 4.2: Diagram Pendapat Responden Pedagang Mengenai Kondisi Pasar Kaget Rawajati	50
GAMBAR 4.3: Diagram Permintaan dan Pemenuhan Kebutuhan Antara Pasar Kaget Rawajati Dengan Permukiman Di Sekitarnya	52
GAMBAR 4.4: Diagram Alasan Pedagang Berlokasi Di Pasar Kaget Rawajati	52
GAMBAR 4.5: Jenis Transportasi Yang Tersedia Untuk Mengangkut Komoditas Perdagangan Di Pasar Kaget Rawajati	54
GAMBAR 4.6: Diagram Alasan Masyarakat Berbelanja Di Pasar Kaget Rawajati Sebagai Faktor Pendorong Perkembangan Pasar	55
GAMBAR 4.7: Diagram Pendapat Masyarakat Mengenai Kondisi Permukiman Di Sekitar Pasar Kaget Rawajati	57
GAMBAR 4.8: Kondisi Drainase Di Sekitar Pasar Kaget Rawajati	58
GAMBAR 4.9: Diagram Permasalahan Permukiman Di Sekitar Pasar Kaget Rawajati Menurut Permukiman Di Sekitarnya.....	59
GAMBAR 4.10: Diagram Permasalahan Permukiman Di Sekitar Pasar Kaget Rawajati Menurut Permukiman Di Luar Lingkungan Tersebut	61
GAMBAR 4.11: Diagram Keinginan Responden Terhadap Perkembangan Pasar Kaget Rawajati	62
GAMBAR 4.12: Diagram Keinginan Pasar Kaget Rawajati Dikelola Oleh Pemerintah	63
GAMBAR 4.13: Diagram Keinginan Pasar Kaget Rawajati Menjadi Permanen	64
GAMBAR 4.14: Keterkaitan Pengembangan Pasar Dengan Dampak Dan Sikap Masyarakat.....	66

DAFTAR TABEL

TABEL 1.1: Kebutuhan Data.....	12
TABEL 1.2: Daftar Jumlah Populasi Dan Sampel.....	15
TABEL 2.1: Kajian Pustaka Mengenai Fasilitas Perdagangan.....	34
TABEL 2.2: Kajian Pustaka Mengenai Teori Lokasi Perdagangan.....	35
TABEL 2.3: Variabel Studi.....	36
TABEL 3.1: Data Demografi Jakarta Selatan.....	37
TABEL 3.2: Data Jumlah Penduduk Kelurahan Rawajati.....	42

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

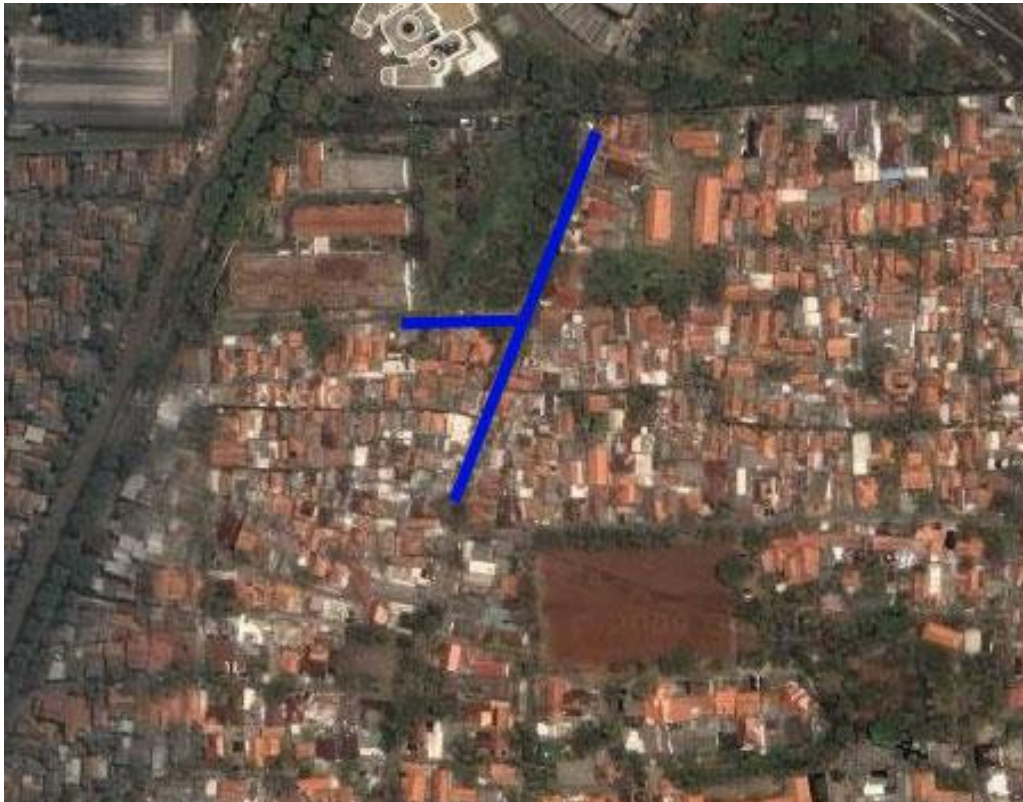
Kehidupan pada sebuah permukiman tidak dapat dilepaskan dari kebutuhan akan berbagai fasilitas umum pendukung kebutuhan warga setempat. Secara umum sebuah permukiman membutuhkan beragam fasilitas umum yang terdiri dari sumberdaya air, transportasi, ketenagalistrikan, energi, telematika, perumahan, perekonomian dan penyehatan lingkungan. Keberadaan fasilitas umum tersebut akan mendorong terjadinya peningkatan kualitas hidup masyarakat, baik dari segi kesehatan, ekonomi, produktivitas dan sebagainya.

Salah satu fasilitas umum tersebut adalah pasar, sebagai tempat penunjang pemenuhan kebutuhan hidup. Dalam pengertian sederhana, Pasar adalah tempat terjadinya transaksi jual beli yang dilakukan oleh penjual dan pembeli pada tempat dan waktu tertentu. Dari pengertian tersebut terdapat beberapa unsur pokok yaitu adanya penjual, pembeli, tempat dan waktu serta kesepakatan transaksi. Pasar yang demikian disebut juga sebagai Pasar Tradisional. Berbeda dengan Pasar modern dimana pembeli disugahi barang kebutuhan dengan harga pasti (tidak ada tawar menawar).

Pasar tradisional pada umumnya tumbuh secara spontan berdasarkan kebutuhan dari masyarakat di permukiman sekitar dan menggunakan lokasi yang tidak semestinya diperuntukan sebagai pasar. Hal tersebut sedikit banyak akan membebani sarana dan prasarana yang memang tidak dipersiapkan untuk memenuhi kebutuhan sebuah pasar dengan layak di sekitar permukiman masyarakat.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, pasar kaget adalah pasar sesaat yang terjadi ketika terdapat sebuah keramaian atau perayaan. Namun bagi masyarakat Rawajati, sebutan pasar kaget adalah salah satu jenis pasar tradisional dengan kegiatan pasar yang sifatnya sementara dengan wadah berjualan yang tersedia tidak permanen atau semi permanen dan aktivitasnya hanya untuk waktu-waktu tertentu dimana setiap harinya berlangsung hanya beberapa jam saja, baik pada pagi hari ataupun sore hari.

Seiring waktu dengan bertambahnya tuntutan (*demand*) terhadap pemenuhan kebutuhan hidup, maka pasar kaget Rawajati juga mengalami perkembangan secara perlahan. Jumlah pedagang dan pembeli semakin banyak, tempat berdagang semakin luas serta waktu transaksi semakin lama. Sementara jika ditarik kembali ke teori penentuan lokasi sebuah pasar, dibutuhkan beberapa faktor yang harus dipenuhi agar dapat tercipta lingkungan yang baik dan tertata rapih. Menurut Miles (1999), terdapat 9 faktor yang perlu diperhatikan, yaitu peruntukan lahan (*zoning*), penampakan fisik (*physical features*), utilitas, transportasi, parkir, dampak lingkungan (sosial dan alam), pelayanan publik, penerimaan/respon masyarakat (termasuk perubahan perilaku) serta permintaan dan penawaran (pertumbuhan penduduk, penyerapan tenaga kerja dan distribusi pendapatan).



Sumber: Google Earth, 2009

GAMBAR 1.1.
LETAK PASAR KAGET DI LINGKUNGAN PERMUKIMAN
RAWAJATI.



Sumber: Hasil Observasi, 2009

GAMBAR 1.2. AKTIVITAS PASAR KAGET RAWAJATI DI PAGI HARI.

Sebagai gambaran, pasar kaget Rawajati berada dipinggiran permukiman informal dengan menggunakan ruang seluas 750 meter persegi yang membentuk huruf T dimana sebagian pasar menggunakan sebuah gang untuk membangun petak-petak kecil berukuran 2 meter persegi dan sebagian lagi berada di bahu jalan utama lingkungan untuk berdagang dengan menggunakan gerobak dorong, terpal sebagai alas atau perumahan yang telah beralih fungsi menjadi toko.

Dengan ditempati oleh kurang lebih 120 pedagang yang menjual beraneka komoditas meliputi sayur mayur, daging, peralatan rumah tangga, makanan, pakaian dan lain sebagainya membuat pasar tersebut selalu ramai oleh pengunjung, mengingat bahwa pasar kaget Rawajati merupakan satu-satunya pasar tradisional terdekat dan menawarkan komoditas perdagangan yang relatif lengkap dalam radius 1 km dari permukiman. Dengan jarak tempuh yang relatif dekat dan daya tarik yang mampu diberikan oleh pasar kaget Rawajati, hal

tersebut mendukung pemenuhan kebutuhan masyarakat dengan pola *Single Purpose Trip*.

Selain itu pasar kaget Rawajati letaknya berada di mulut jalan lingkungan utama sehingga sering dijadikan salah satu titik pemberhentian untuk berbelanja sebelum melanjutkan berbelanja di tempat lain yang menyediakan produk atau jasa yang tidak disediakan oleh pasar kaget Rawajati. Terkait dengan waktu aktivitasnya, pasar kaget Rawajati kerap ramai dengan pekerja yang umumnya mencari makan sebelum berangkat beraktivitas pada pagi hari atau ketika pulang dari beraktivitas pada sore atau malam harinya. Untuk mengetahui lebih lanjut mengenai pola perjalanan berbelanja dapat dilihat pada bab 2 mengenai pengguna pasar.



Sumber: Hasil Observasi, 2009

GAMBAR 1.3.
KONDISI PASAR KAGET RAWAJATI MENJELANG SIANG HARI.

Selain dari lokasi yang sangat strategis dan tingkat permintaan yang tinggi, pasar kaget Rawajati juga relatif mudah dijangkau dari 2 stasiun kereta listrik Jakarta – Bogor, yaitu stasiun Pasar Minggu Baru dan stasiun Duren Tiga

Kalibata. Hal ini sangat mempermudah distribusi barang dari produsen ke pasar, sehingga dapat memberikan harga yang cukup bersaing karena telah menekan biaya pengangkutan.

Jika dikaitkan antara keberadaan pasar kaget Rawajati dengan teori lokasi yang telah dijabarkan sebelumnya, terlihat bahwa beberapa faktor penentu kelayakan lokasi pasar tidak terpenuhi dengan baik. Dampak dari hal tersebut yaitu terjadinya penurunan kualitas permukiman di sekitar pasar kaget dikarenakan meningkatnya penggunaan sarana & prasarana umum.

Dengan menggunakan ruang publik yang ada di dalam permukiman sebagai ruang aktivitas pasar, mengakibatkan meningkatnya beban yang harus dilayani oleh prasarana yang ada. Permasalahan yang secara visual dapat terlihat secara luas adalah permasalahan sampah dan drainase. Serta karena sebagian besar pasar kaget Rawajati memanfaatkan bahu jalan yang berada di ujung jalan utama permukiman yang memiliki lebar jalan hanya 8 meter, mengakibatkan sering terjadinya kemacetan terutama pada saat jam-jam sibuk dimana masyarakat memulai aktivitasnya untuk bekerja.

Namun pengaruh yang diberikan oleh perkembangan pasar kaget Rawajati tentu tidak hanya itu. Sedangkan disisi lain, unsur permintaan (*demand*) dan penyediaan (*supply*) yang terjadi di pasar kaget Rawajati telah mengalami perkembangan untuk saling menyeimbangkan dan saling memenuhi. Dari meningkatnya jumlah penduduk, lokasi pasar yang strategis hingga tidak adanya pengawasan dan pengelolaan dari pemerintah, semua faktor tersebut akan memicu perkembangan pasar kaget menjadi semakin luas lagi dan dikhawatirkan akan semakin tidak terkendali. Untuk itu dirasakan perlu dikaji lebih dalam terkait keberadaan dan pengelolaan sebuah pasar kaget serta pengaruhnya, baik aspek fisik, aspek ekonomi maupun aspek sosial-budaya terhadap permukiman yang ada di sekitarnya.

1.2. Identifikasi Masalah

Pasar kaget sebagai salah satu bentuk pasar tradisional yang tumbuh secara alami dan tidak dikelola oleh sebuah badan usaha ataupun pemerintah, tidak dapat diatur oleh peraturan perundangan yang telah ada, karena disebutkan

di dalam Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomer 112 Tahun 2007 Tentang Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern pada pasal 1 ayat 2; “Pasar Tradisional adalah pasar yang dibangun dan dikelola oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, Swasta, Badan Usaha Milik Negara dan Badan Usaha Milik Daerah termasuk kerjasama dengan swasta dengan tempat usaha berupa toko, kios, los dan tenda yang dimiliki/dikelola oleh pedagang kecil, menengah, swadaya masyarakat atau koperasi dengan usaha skala kecil, modal kecil dan dengan proses jual beli barang dagangan melalui tawar menawar;”. Dengan demikian, tanpa adanya campur tangan pemerintah atau sebuah badan usaha, maka pengelolaan dan pengendalian pasar tersebut tidak akan optimal.

Pasar Kaget di dalam sebuah permukiman, telah memberikan dampak positif diantaranya mampu memberikan pelayanan bagi kebutuhan warga; menyediakan kebutuhan sehari-hari, memberikan peluang usaha, kesempatan kerja serta mendorong pengembangan suatu wilayah, yang pada akhirnya jika kesejahteraan dan pendapatan ekonomi meningkat, sedikit banyak juga berpengaruh pada perbaikan kualitas perumahan dan permukimannya. Namun disisi lain karena tidak atau belum dikelola dengan baik maka Pasar Kaget juga menimbulkan banyak masalah seperti jalan menjadi macet, sampah menumpuk, got mampet, kotor, bau tak sedap serta munculnya bedeng bedeng tempat penjualan yang dibangun seadanya di tempat-tempat umum. Bahkan muncul masalah sosial dengan adanya pungutan liar dan premanisme. Hal tersebut diatas akan sangat mempengaruhi kualitas permukiman yang berada di sekitar Pasar Kaget, diantaranya menimbulkan kecenderungan munculnya lingkungan yang secara visual berkesan buruk, kotor dan kumuh.

Sejak awal, lokasi pasar kaget Rawajati memang tidak layak untuk digunakan sebagai pasar berdasarkan faktor-faktor yang telah dikemukakan sebelumnya pada latar belakang. Namun walau hal tersebut diatas terjadi, pedagang lama tetap bertahan dan pedagang baru tetap bermunculan. Nampaknya terdapat faktor penarik, baik bagi pedagang maupun konsumen yang menjadikan lokasi pasar kaget Rawajati menjadi tempat favorit untuk melakukan aktivitas

perdagangan. Atas hal tersebut, maka permasalahan apa yang muncul dari kondisi diatas tersebut?



Sumber: Hasil Observasi, 2009

GAMBAR 1.4. KONDISI LINGKUNGAN PASAR KAGET RAWAJATI.

Untuk dapat menjawab pertanyaan tersebut sekaligus sebagai pendukung kegiatan perbaikan dan peningkatan kualitas permukiman, maka perlu untuk mengkaji terlebih dahulu gaya tarik menarik antara *supply* dengan *demand* yang muncul akibat dari keberadaan dan perkembangan pasar kaget Rawajati yang tidak terkendali tersebut. Kemudian dengan mengidentifikasi dan mengelompokan permasalahan yang ada secara sistematis, diharapkan dapat memberikan masukan yang berharga bagi khasanah penelitian dan pihak pemerintah ataupun stakeholder lainnya yang terkait.

1.3. Tujuan & Sasaran Penelitian

1.3.1. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengkaji permasalahan yang muncul akibat dari keberadaan dan perkembangan pasar kaget Rawajati terhadap permukiman di sekitarnya.

1.3.2. Sasaran Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian, maka sasaran yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah:

- a. Terindikasinya perkembangan pasar kaget Rawajati.
- b. Mengidentifikasi dan menganalisis permasalahan permukiman yang muncul sebagai dampak perkembangan pasar kaget Rawajati.
- c. Mengidentifikasi dan menganalisis sikap masyarakat terhadap perkembangan pasar kaget Rawajati.

1.4. Lingkup Penelitian

1.4.1. Lingkup Substansial

Lingkup substansial pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Penelitian ini hanya membatasi respon masyarakat pada aspek perumahan, persampahan, jaringan drainase, jaringan jalan, ekonomi dan aspek sosial yang terkait langsung dengan perkembangan pasar kaget Rawajati Jakarta.
- b. Penelitian ini tidak membahas aspek teknis secara mendalam namun lebih menitikberatkan pada aspek sosial masyarakat dalam penilaian pengaruh pasar kaget Rawajati terhadap kualitas permukiman di sekitarnya.

1.4.2. Lingkup Spasial

Lingkup spasial pada penelitian ini adalah permukiman yang berada disekitar pasar kaget Rawajati Jakarta sesuai dengan pengaruh dan jangkauan pelayanannya.



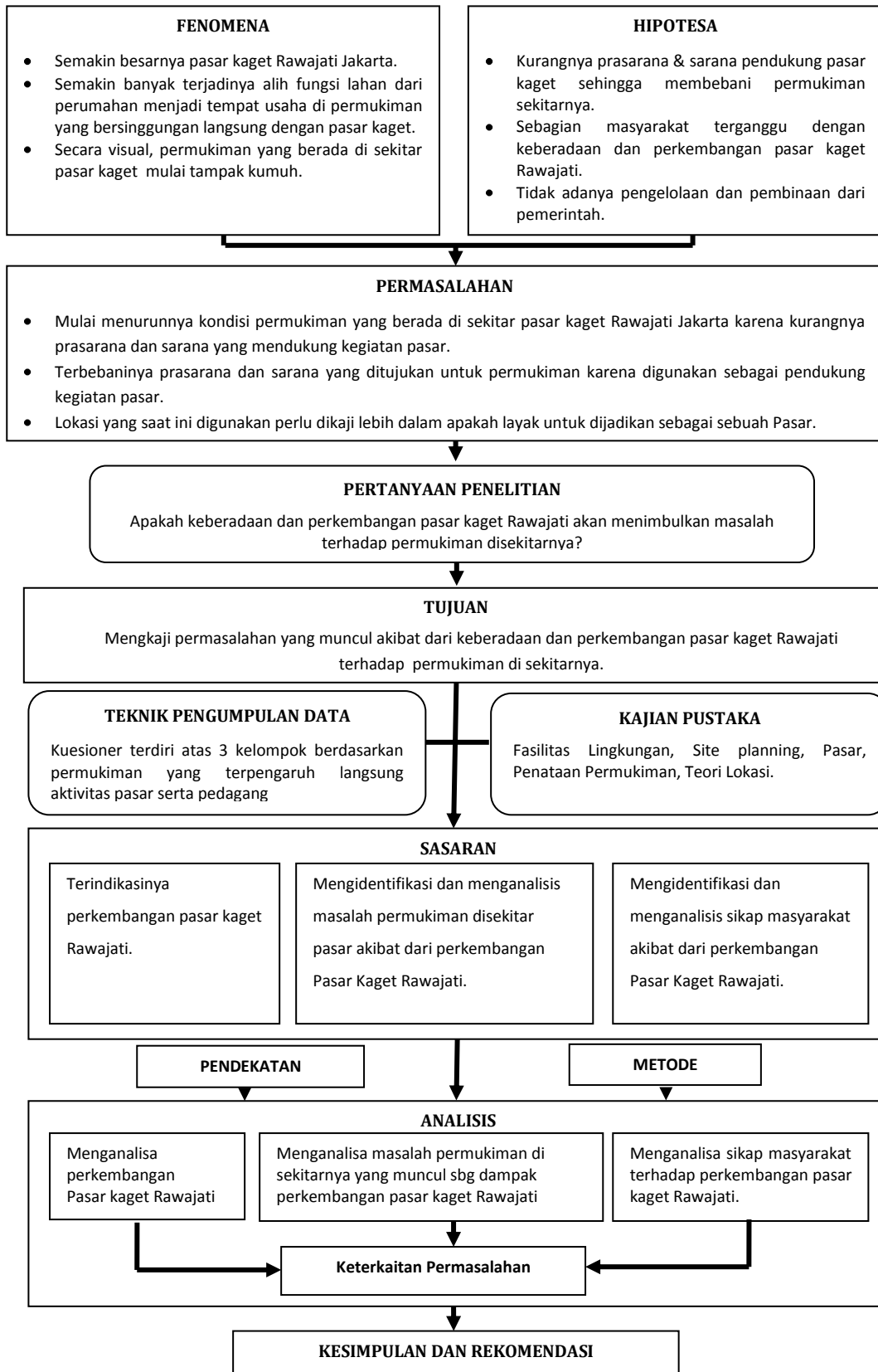
Sumber Google Earth, 2009

GAMBAR 1.5.
RUANG LINGKUP SPASIAL PENELITIAN.

Untuk mendukung analisa penelitian yang akan dilakukan, maka pengumpulan data dilakukan dengan mengelompokkan daerah permukiman menjadi 2 kelompok berdasarkan pengaruh langsung dan tidak langsung dari perkembangan pasar yang dapat terlihat secara visual. Kelompok pertama berisi perumahan yang berada bersinggungan langsung dengan pasar kaget atau secara visual terlihat terpengaruh aktivitas pasar, sementara kelompok kedua adalah permukiman yang tidak terpengaruh langsung dengan aktivitas pasar kaget.

1.5. Kerangka Pikir

Dalam mencapai hasil penelitian yang sesuai dengan tujuan awal, diperlukan langkah-langkah yang terstruktur dan sistematis dalam pengumpulan data, pengolahan dan analisa serta menentukan hasil keluaran akhir. Untuk itu diperlukan sebuah kerangka pikir yang dapat dijadikan panduan dalam melakukan penelitian ini. Kerangka pikir tersebut dapat dilihat pada Gambar 1.5 mengenai kerangka dasar dan alur pemikiran.



Sumber: Hasil Analisa, 2009

GAMBAR 1.6.
KERANGKA DASAR DAN ALUR PEMIKIRAN

1.6. Metodologi Penulisan

1.6.1. Pendekatan dan Metodologi Analisis

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan pendekatan positivistik, dimana merupakan pendekatan dengan cara menyelidiki dan mengkaji berbagai gejala yang terjadi beserta hubungan-hubungannya diantara gejala-gejala tersebut agar dapat meramalkan apa yang akan terjadi.

Metode analisis yang dipakai studi ini dibagi menjadi dua jenis pendekatan yaitu:

1. Metode Kuantitatif, digunakan untuk mengetahui faktor-faktor yang berpengaruh dalam preferensi masyarakat terhadap perkembangan pasar kaget. Metode ini menggunakan data numerik sehingga dapat ditarik suatu kesimpulan analisis.
2. Metode Deskriptif Kualitatif, digunakan untuk mengetahui kondisi lingkungan serta aktifitas perdagangan di pasar kaget serta aktifitas masyarakat di sekitar pasar kaget. Metode ini mencoba melihat keadaan obyek penelitian melalui uraian, pengertian atau penjelasan terhadap analisis yang bersifat terukur maupun tidak terukur.

1.6.2. Kebutuhan Data dan Teknik Pengumpulan Data

Pada suatu proses penelitian, tahapan pengumpulan data merupakan tahapan yang harus direncanakan untuk mendapatkan suatu hasil yang optimal yang sesuai dengan tujuan dan sasaran penelitian pada proses-proses selanjutnya. Sumber-sumber data yang dibutuhkan guna penyusunan studi ini adalah:

1. Data Sekunder

Sumber sekunder merupakan sumber data yang berasal dari instansi yang terkait dengan studi untuk mendapatkan data-data yang dibutuhkan untuk kegiatan analisis. Di samping itu, data sekunder lainnya adalah studi literatur untuk mendapatkan literatur yang berkaitan dengan studi.

Pengumpulan data dilakukan melalui survai ke beberapa instansi pemerintah yang diharapkan dapat menjadi sumber data, yaitu:

- Kelurahan Rawajati Timur
- Kecamatan Pancoran

TABEL 1.1
KEBUTUHAN DATA

Data	Jenis	Bentuk	Kegunaan	Sumber
Kondisi Makro				
Data Fisik Persampahan Drainase Kependudukan Jumlah Penduduk Kepadatan Penduduk Kelembagaan Organisasi Pengelolaan	Sekunder	Observasi, Wawancara dan peta	Kajian terhadap pola dan kecenderungan pemanfaatan lahan serta Pengelolaan	Kecamatan Pancoran dan Kelurahan Rawajati
Kawasan Permukiman Rawajati				
Kondisi Perumahan Alih Fungsi Keamanan Kebersihan Banjir Macet	Primer	Observasi, Kuesioner, wawancara dan Foto	Menganalisa prefrensi masyarakat terhadap perkembangan pasar kaget	Masyarakat sekitar pasar kaget Rawajati
Aktivitas masyarakat Jenis Pekerjaan Besar Pendapatan Waktu Beraktifitas				
Prefrerensi Masyarakat Kelengkapan Komoditas Harga Jual Kebersihan Keamanan Kemacetan Jarak Aksesibilitas Ketersediaan Parkir Waktu Aktivitas Perdagangan				

Lanjutan.

Data	Jenis	Bentuk	Kegunaan	Sumber
Kawasan Pasar Kaget				
Kondisi sarana & prasarana Jalan Persampahan Drainase	Primer	Observasi, Kuesioner Wawancara dan Foto	Menganalisa faktor perkembangan pasar yang terkait dg permukiman sekitarnya	Pedagang
Kondisi Bangunan Jenis Tempat Berjualan Biaya sewa Keamanan Kebersihan				
Aktifitas Pedagang Jenis Komoditas Keuntungan Waktu Beraktivitas				
Preferensi Pedagang Jumlah Pesaing Jumlah Pembeli Jarak Ketersediaan Transportasi Biaya Transportasi				

Sumber: Hasil Analisis, 2009

Waktu pengumpulan data sekunder disesuaikan dengan situasi dan kondisi di lapangan.

2. Data Primer

Data primer dikumpulkan melalui survai primer yang dilakukan melalui pengamatan dan pengukuran atau penghitungan langsung (observasi) di lapangan dan penyebaran kuesioner atau pertanyaan kepada para masyarakat yang mengetahui keadaan dan kondisi kawasan.

Adapun teknik Pengumpulan Data Primer terbagi atas beberapa cara, diantaranya adalah melalui pengamatan visual. Pengamatan ini dilakukan dalam identifikasi tingkat kepustakaan dan kebutuhan pengembangan kawasan studi.

Teknik kedua yaitu melalui rekaman visual, dimana bertujuan untuk merekam kondisi eksisting dengan foto atau sketsa-sketsa dalam upaya merekam data-data kondisi lapangan.

Teknik ketiga yaitu melalui wawancara, dimana teknik ini mencoba menggali lebih dalam mengenai tanggapan masyarakat dan memperkuat analisa yang dilakukan.

Teknik terakhir yaitu melalui kuisioner, dimana teknik ini dilakukan untuk memperoleh informasi permasalahan dan potensi kawasan saat ini serta untuk menggali aspirasi dan preferensi penghuni kawasan terhadap perkembangan pasar kaget. Dengan demikian diharapkan bahwa studi ini dapat dilakukan dengan menggunakan kompilasi data yang didapatkan dari instansi terkait dan masukan dari masyarakat setempat sehingga data yang diperoleh secara keseluruhan menjadi lebih akurat.

1.6.3. Teknik *Sampling*

Teknik *sampling* yang digunakan adalah *Simple Random Sampling*, dimana untuk mempermudah analisis akan dibentuk 2 kelompok yang berbeda sesuai dengan karakteristik masyarakat di lapangan yang heterogen. Pengelompokan tersebut berdasarkan pada pengamatan visual terhadap permukiman yang terpengaruh langsung terhadap aktivitas pasar dengan permukiman yang tidak terpengaruh langsung.

Jumlah *sampling* ditentukan dengan menggunakan rumus Taro Yamane, yaitu sebagai berikut:

$$n = \frac{N}{N.d^2 + 1}$$

Dimana:

n = Jumlah sampel

N = Jumlah populasi

d = level signifikansi yang diinginkan

Dari rumus diatas maka akan diperoleh rincian jumlah sampel sebagai berikut:

- Sampel Pedagang.

Dengan jumlah populasi sebesar 120 pedagang dan menggunakan level signifikansi sebesar 10%, maka diperoleh jumlah sampel sebesar:

$$n = 120 / (120 \times (0.1 \times 0.1)) + 1$$

$$n = 120 / 2.2$$

$$n = 54.54$$

- Sampel Penduduk yang terlihat terkena dampak aktivitas pasar secara langsung (Sampel Permukiman I).

Dengan menggunakan fasilitas *Google Earth*, diperkirakan jumlah populasi sebesar kurang lebih 300 keluarga yang secara visual terlihat terkena pengaruh aktivitas pasar secara langsung dan dengan menggunakan level signifikansi sebesar 10%, maka diperoleh jumlah sampel sebesar:

$$n = 300 / (300 \times (0.1 \times 0.1)) + 1$$

$$n = 300 / 4$$

$$n = 75$$

- Sampel Penduduk yang terlihat tidak terkena dampak aktivitas pasar secara langsung dalam radius 500 meter dari pusat pasar (Sampel Permukiman II).

Dengan diketahui kepadatan penduduk per kilometer persegi adalah sejumlah sekitar 15.000 orang dan dengan asumsi 1 keluarga terdiri dari 5 orang, maka diperoleh perhitungan $((15.000/5)/2) - 300$ sehingga diperoleh jumlah populasi sebesar 1200 keluarga diluar populasi sampel sebelumnya dengan batasan wilayah didalam radius 500 meter dan menggunakan level signifikansi sebesar 10%, maka diperoleh jumlah sampel sebesar:

$$n = 1200 / (1200 \times (0.1 \times 0.1)) + 1$$

$$n = 1200 / 13$$

$$n = 92.30$$

TABEL 1.2
DAFTAR JUMLAH POPULASI DAN SAMPEL

KELOMPOK SAMPEL	JUMLAH POPULASI	JUMLAH SAMPEL	KETERANGAN
Sampel Pedagang	120	70	Dibulatkan ke atas
Sampel Permukiman I	300	80	Dibulatkan ke atas
Sampel Permukiman II	1200	100	Dibulatkan ke atas

Sumber: Hasil Analisis, 2009

Adapun teknik analisis yang akan dilakukan adalah dengan menggunakan analisa distribusi frekuensi untuk mengetahui preferensi masyarakat serta permasalahan yang muncul terhadap perkembangan pasar kaget, baik yang terpengaruh secara langsung maupun tidak langsung, secara fisik maupun secara sosial. Dan untuk melengkapi analisis tersebut akan dilakukan analisis secara deskriptif mengenai kondisi tersebut.

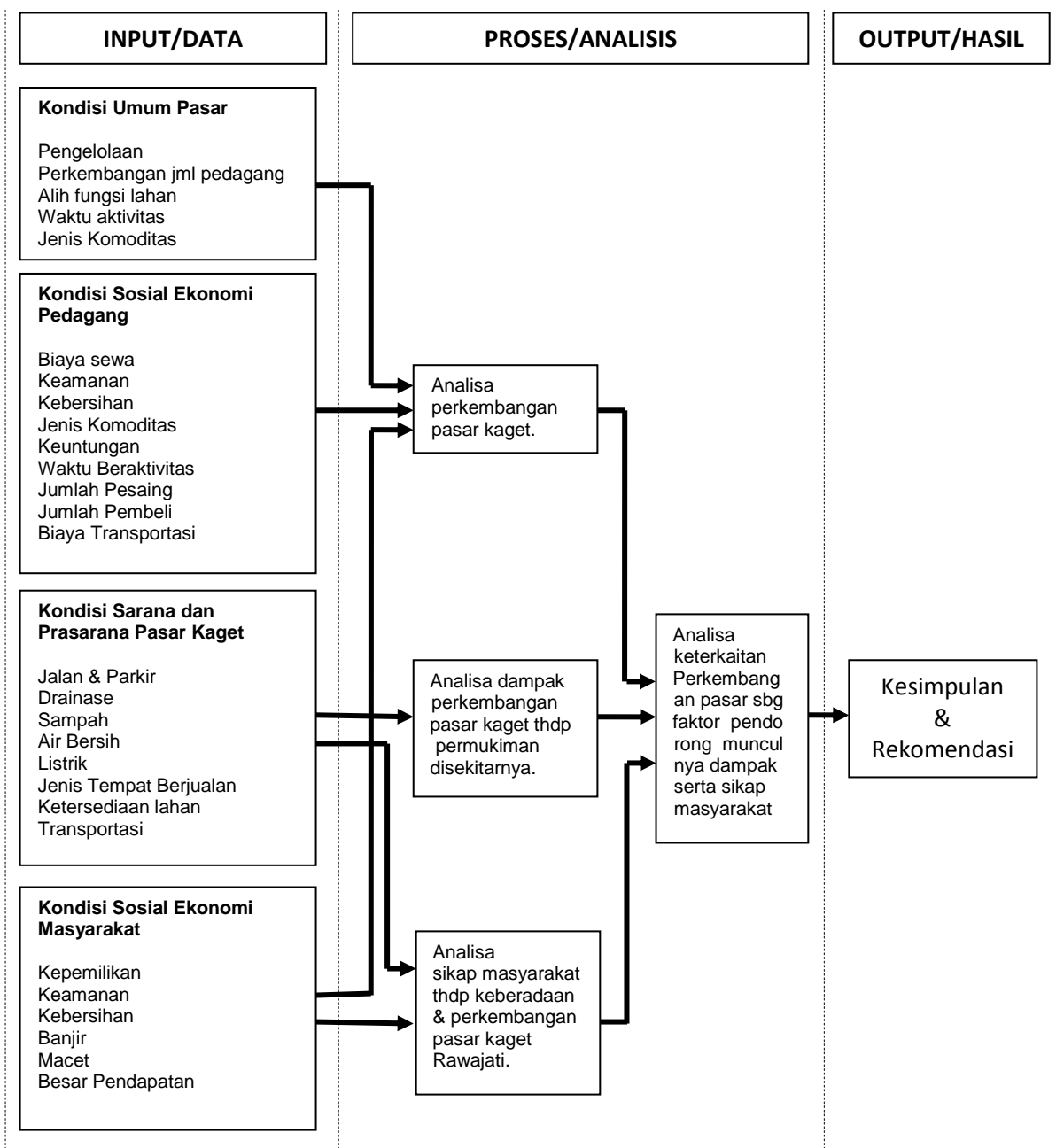
1.6.4. Teknik Analisis

Dari hasil identifikasi dan pengumpulan data terhadap variabel-variabel diatas kemudian dianalisis dengan prosedur statistik untuk mendapatkan hasil analisis. Hasil analisis tersebut kemudian dibuat rumusan penyebab perkembangan pasar kaget Rawajati, baik dari sisi pedagang maupun masyarakat disekitar pasar serta permasalahan yang muncul. Adapun analisis yang digunakan berupa analisis distribusi frekuensi, dimana dengan menggunakan metode pengumpulan data berupa kuesioner diharapkan dapat memberikan pola yang dapat dijelaskan mengenai fenomena keberadaan dan perkembangan pasar kaget.

Kemudian untuk memberikan penjelasan lebih mendalam mengenai kondisi dan situasi pasar kaget Rawajati dan permukiman yang ada disekitarnya akan digunakan analisis deksriptif dengan mengandalkan visualisasi di lapangan untuk menciptakan kesimpulan yang memperkuat analisis statistik diatas.

1.6.5. Kerangka Analisis

Setelah variabel diperoleh, selanjutnya dilakukan proses analisis pada masing-masing sasaran kegiatan yang telah ditetapkan. Analisis dimulai dengan indikasi perkembangan pasar kaget yang dipengaruhi faktor *supply* dan demand. Kemudian dilakukan analisis dampak serta sikap masyarakat terhadap perkembangan pasar kaget Rawajati yang sangat dipengaruhi oleh kondisi sosial ekonomi masyarakat serta sarana dan prasarana lingkungan. Dari hasil analisis tersebut akan menghasilkan sebuah kesimpulan mengenai permasalahan yang muncul dan faktor pendorongnya terhadap keberadaan dan perkembangan pasar kaget Rawajati. Hasil kesimpulan ini akan menjadi dasar penyusunan rekomendasi penelitian.



Sumber: Hasil Analisis, 2009

GAMBAR 1.7.
KERANGKA ANALISIS

1.7. Sistematikan Penulisan

Sistematika penulisan yang digunakan dalam proposal penelitian ini terdiri dari 5 (lima) bab yang masing-masing dapat diuraikan sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Disini di uraikan mengenai latar belakang penulisan, identifikasi masalah, lingkup masalah, tujuan penelitian, sasaran penelitian, kerangka pikir dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN KEBERADAAN DAN PERKEMBANGAN PASAR

Merupakan kajian terhadap referensi-referensi yang relevan terhadap permasalahan yang diangkat, baik berupa buku-buku, jurnal, artikel, peraturan perundangan, penelitian dan lain sebagainya sebagai dasar literasi.

BAB III TINJAUAN UMUM WILAYAH PASAR KAGET RAWAJATI

Dalam bab ini akan diuraikan hal-hal yang berkaitan dengan karakteristik lokasi dan obyek penelitian untuk mendeskripsikan kondisi dan situasi yang ada.

BAB IV ANALISIS PENELITIAN

Berisi analisis deskriptif kuantitatif yang merupakan tahapan setelah pengumpulan data diantaranya analisis kondisi pedagang serta permukiman disekitarnya dengan mengetahui kondisi aspek kelengkapan dan kualitas infrastruktur pasar dan faktor-faktor yang mempengaruhi perkembangan pasar kaget Rawajati.

BAB V KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Berisi kesimpulan dan rekomendasi yang merupakan temuan studi dari hasil penelitian yang telah dilakukan, sekaligus memberikan rekomendasi mengenai hal-hal yang diperlukan dalam studi lanjut.

BAB II

TINJAUAN KEBERADAAN DAN PERKEMBANGAN PASAR

2.1. Definisi Preferensi

Berdasarkan terjemahan English-Indonesian Dictionary yang disusun oleh John M. Echols dan Hasan Shadily, preferensi (*preference*) merupakan kata benda (*noun*) yang berasal dari kata sifat (*adjective*) prefer (lebih menyukai) yang artinya lebih ditekankan pada pilihan seseorang terhadap suatu obyek yang lebih mereka sukai dibanding dengan obyek yang lainnya berdasarkan penilaian-penilaian obyektifnya. Sehingga dapat disimpulkan secara umum bahwa preferensi merupakan sikap atas pilihan terhadap suatu hal yang dipengaruhi oleh faktor-faktor internal dan eksternal yang pada akhirnya dapat melahirkan sikap penolakan atau penerimaan tergantung pada tingkat pemahaman individu terhadap stimulus.

Lebih lanjut, Gibson (1999) mendefinisikan persepsi sebagai proses kognitif yang digunakan oleh seseorang untuk menafsirkan dan memahami dunia sekitarnya. Allison mengatakan bahwa persepsi adalah ‘lensa konseptual’ (*conceptual lense*) yang pada diri individu berfungsi sebagai kerangka analisis untuk memahami suatu masalah. (Wahab. SA, 1997) Karena dipengaruhi oleh daya persepsi inilah, maka pemahaman dan perumusan atas suatu isu sesungguhnya amat bersifat subjektif. Persepsi ini pada gilirannya juga akan mempengaruhi terhadap penilaian mengenai status peringkat yang terkait pada suatu isu.

2.2. Perkembangan Permukiman

Pertumbuhan suatu kota ditandai dengan berkembangnya jumlah penduduk pada suatu kawasan. Dimana kecenderungan pembangunan perkotaan di Indonesia dapat dikatakan mempunyai ciri-ciri sebagai berikut : urbanisasi yang meningkat; kepadatan penduduk yang semakin tinggi, khususnya dikota metropolitan dan kota besar; bertambahnya daerah perkotaan (kota baru dan daerah pedesaan yang berkembang menjadi perkotaan). Pertumbuhan suatu kota

yang ditandai dengan pertumbuhan penduduk yang semakin berkembang membutuhkan wadah untuk menampung segala kegiatannya. dan bertambahnya permintaan rumah dan pelayanan perkotaan, Pemukiman yang terbentuk pun menjadi tidak teratur dan tidak cukup akses jalan serta fasilitas sosial lainnya.

Dengan semakin bertambahnya penduduk, maka akan berkembang pula aktivitas yang ditimbulkan dan memerlukan wadah untuk menampung kegiatan tersebut. Dengan semakin berkembangnya pemanfaatan lahan yang dipergunakan maka akan membuat fisik kota berkembang pula. Perkembangan fisik kota yang terjadi pada umumnya dapat dibedakan menjadi perkembangan memusat, biasanya pada daerah pusat kegiatan perekonomian, kemudian perkembangannya memanjang mengikuti pola jaringan jalan, terutama pada jalan-jalan poros yang menuju kearah luar kota atau perbatasan kota serta perkembangan meloncat membentuk pusat-pusat pertumbuhan baru. Dengan demikian perkembangan fisik kota terjadi dengan memanfaatkan lahan-lahan baru tidak terbangun menjadi lahan terbangun. Dan ini mendorong terjadinya perubahan pemanfaatan lahan yang difungsikan untuk menampung kegiatan penduduk yang semakin berkembang setiap tahunnya.

Pola penggunaan lahan sangat dipengaruhi oleh pola aktivitas ekonomi dan kondisi geografis kotanya, arah pola penggunaan lahan akan mengikuti pola aktivitas yang terjadi. Menurut Catanese (1988), tidak pernah ada rencana tataguna lahan yang dilaksanakan dengan satu gebrakan. Memerlukan waktu yang panjang oleh pembuat keputusan dan dijabarkan dalam bagian-bagian kecil dengan perencanaan yang baik. Sedangkan menurut (Gallion, Athur, B and Simon Eisner, 1986:27) mengemukakan bahwa pemanfaatan lahan perkotaan terbagi menjadi 5 kategori, yaitu: (a) lahan pertanian, (b) perdagangan, (c) industri, (d) perumahan, dan (e) ruang terbuka. Winarso (1995:11) mengklasifikasikan pemanfaatan lahan menjadi; (a) lahan permukiman; (b) lahan perdagangan; (c) lahan pertanian; (d) lahan industri; (e) lahan jasa; (f) lahan rekreasi; (g) lahan ibadah dan (i) lahan lainnya. Penggunaan lahan yang terus berkembang sebagai proses awal dari pertumbuhan fisik kota. Demikian pula pola pergerakan akan mengikuti kebutuhan dalam pencapaian ke kawasan-kawasan kegiatan utama penduduknya, seperti perdagangan, lokasi kerja, permukiman dan sebagainya.

Dengan demikian penempatan pusat-pusat kegiatan penduduk akan sangat menentukan arah perluasan penggunaan lahan. Demikian pula dengan kondisi geografis kota akan sangat mempengaruhi pola pemanfaatan tanahnya, baik yang menyangkut bentuk struktur kotanya, maupun pola pemanfaatan sumber daya alamnya.

Suatu lokasi dalam kota bisa berkembang dipengaruhi oleh tiga hal, yaitu lokalitas, aksesibilitas dan pelayanan. Lokalitas, maksudnya adalah posisi daerah tersebut dalam tata ruang kota, makin memungkinkan daerah tersebut untuk berkembang. Aksesibilitas, maksudnya adalah pencapaian terhadap daerah tersebut. Makin aksesibel, makin mungkin untuk berkembang. Pelayanan, maksudnya adalah kebutuhan hidup bagi penghuninya. Untuk permukiman, pelayanan itu meliputi sarana dan prasarana, sedangkan untuk tempat usaha, pelayanan itu meliputi bahan baku, tenaga kerja dan pemasaran atau konsumen dari hasil produksi, baik jasa maupun barang. Khusus untuk permukiman akan lebih banyak dibahas dalam “proses bermukim”, sedangkan dalam faktor pertama ini hanya akan dibahas tentang faktor pendukung tumbuhnya kawasan permukiman sebagai tempat usaha. Secara singkat, faktor yang menyebabkan permukiman tumbuh dan berkembang sebagai hunian dan tempat usaha adalah posisi daerah studi dalam lingkup tata ruang kota, aksesibilitas daerah studi serta pelayanan tempat usaha, yang meliputi : jenis usaha, asal bahan baku, asal tenaga kerja, dan lingkup pelayanan/pemasaran produk yang berupa barang maupun jasa. Menurut Sujarto (1989) faktor-faktor perkembangan dan pertumbuhan yang bekerja pada suatu wilayah dapat mengembangkan dan menumbuhkan wilayah pada suatu arah tertentu. Adapun faktor-faktor tersebut adalah faktor manusia, faktor kegiatan manusia dan faktor pola pergerakan.

Pertumbuhan penduduk dalam suatu daerah memberi andil yang cukup besar terhadap perkembangan suatu kota. Pertumbuhan jumlah penduduk dalam suatu kota disebabkan banyak faktor antara lain pertumbuhan ekonomi, lapangan kerja dan pola kehidupan sosial di kota. Di samping itu, fasilitas sosial, fasilitas umum serta infrastruktur di kota cenderung lebih baik. Faktor-faktor pemikat tersebut bersifat dinamis dan akan selalu memberikan pengaruh terhadap pertumbuhan dan perkembangan kota. (Kodoatie, 2002).

Pertumbuhan tersebut kerap menimbulkan perubahan pemanfaatan lahan dikarenakan kebutuhan akan ruang yang bertambah. Perubahan pemanfaatan lahan secara umum memiliki pengertian sebagai suatu pemanfaatan lahan baru atas lahan yang berbeda dengan pemanfaatan lahan sebelumnya (Mardiansyah,1999:24). Menurut Kustiwan (1996), perubahan pemanfaatan lahan menyangkut transformasi dalam pengalokasian sumber daya alam dari satu pemanfaatan ke pemanfaatan yang lain.

2.3. Pengertian Pasar & Pasar Kaget

Ginanjar (1980) menyatakan bahwa pasar adalah tempat untuk menjual dan memasarkan barang atau sebagai bentuk penampungan aktivitas perdagangan. Pasar pada mulanya merupakan perputaran dan pertemuan antara persediaan dan penawaran barang dan jasa. Sedangkan bagi Campbell (1990) mendefinisikan pasar sebagai institusi atau mekanisme di mana pembeli (yang membutuhkan) dan penjual (yang memproduksi) secara bersama-sama melakukan pertukaran barang dan jasa.

Tak berbeda seperti yang dipaparkan oleh Stanton (1996) dimana pasar merupakan tempat pembeli bertemu dengan penjual, di mana terdapat barang-barang atau jasa-jasa yang ditawarkan untuk dijual dan kemudian terjadi pemindahan hak milik. Selain itu dinyatakan pula bahwa pasar adalah sebagai tempat orang-orang yang mempunyai kebutuhan untuk dipuaskan, mempunyai uang untuk dibelanjakan dan kemauan untuk membelanjakan uang.

Berbeda dengan pendapat para ahli diatas, Phillip Kotler (1998) melihat arti pasar dalam beberapa sisi, yaitu:

1. Pasar dalam pengertian aslinya adalah suatu tempat fisik di mana pembeli dan penjual berkumpul untuk mempertukarkan barang dan jasa.
2. Pengertian pasar bagi seorang ekonom adalah semua pembeli dan penjual yang menjual dan melakukan transaksi atas barang/jasa tertentu. Para ekonom dalam hal ini memang lebih tertarik akan struktur, tingkah laku dan kinerja dari masing-masing pasar ini.
3. Pengertian pasar bagi seorang pemasar pasar adalah himpunan dari semua pembeli nyata dan pembeli potensial dari suatu produk.

Sedangkan berdasarkan Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Nomor 23/MPP/KEP/1/1998 tentang Lembaga-lembaga Usaha Perdagangan, pasar didefinisikan sebagai tempat bertemunya pihak penjual dan pembeli untuk melaksanakan transaksi di mana proses jual beli terbentuk. Pasar menurut kelas pelayanannya dapat digolongkan menjadi pasar tradisional dan pasar modern, sedangkan menurut sifat pendistribusiannya dapat digolongkan menjadi pasar eceran dan pasar perkulakan/grosir. Pasar tradisional diartikan sebagai pasar yang dibangun oleh pemerintah, swasta, koperasi atau swadaya masyarakat dengan tempat usaha berupa toko, kios, los dan tenda yang dimiliki/dikelola oleh pedagang kecil dan menengah atau koperasi dengan usaha skala kecil dan modal kecil dan dengan proses jual beli melalui tawar menawar.

Pengertian-pengertian tentang pasar tersebut diatas menunjukkan adanya 3 unsur utama yang dalam sebuah pasar. Hal ini juga disebutkan oleh Mursid (1997) mengenai pengertian sebuah pasar, yaitu:

1. Konsumen, adalah orang dengan segala kebutuhan dan keinginannya.
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 pembelian. Perilaku berkaitan dengan pola hidup masyarakat dalam hal menjalani kegiatan pasar, seperti pola pengeluaran uang, perubahan selera jenis barang atau jasa, waktu mewujudkan dan membeli, serta fluktuasi harga atau nilai.

Definisi pasar kaget tidak dapat ditemukan dalam peraturan perundangan sehingga secara implisit dapat dinyatakan bahwa pemerintah belum menganggap perlu pengawasan dan pengelolaan jenis pasar tersebut. Sementara itu menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, pasar kaget adalah pasar sesaat yang terjadi ketika terdapat sebuah keramaian atau perayaan. Namun bagi masyarakat Rawajati, sebutan pasar kaget adalah salah satu jenis pasar tradisional dengan kegiatan pasar yang sifatnya sementara dengan wadah berjualan yang tersedia tidak permanen atau semi permanen dan aktivitasnya hanya untuk waktu-waktu

tertentu dimana setiap harinya berlangsung hanya beberapa jam saja, baik pada pagi hari ataupun sore hari.

2.4. Wilayah Pelayanan Pasar

Christaller dalam bukunya *Central Place In Southern Germany* (terjemahan C.W. Baskin) mendefinisikan Teori Tempat Pusat atau Teori Pusat Pelayanan (*central place theory*) sebagai suatu kesatuan unit dasar permukiman yang dilengkapi pusat-pusat pelayanan di dalamnya. Unit permukiman yang dimaksud dapat berupa satu kota besar, kota-kota kecil, wilayah kota atau satuan lingkungan hunian tertentu. Dan menurut Daldjoeni (1997), ciri dari pusat pelayanan adalah bahwa pusat tersebut menyediakan pelayanan (barang dan jasa) untuk wilayah permukiman itu sendiri dan daerah sekitarnya yang lebih besar.

Lokasi kegiatan yang melayani kebutuhan penduduk harus berada pada tempat yang sentral. Tempat yang lokasinya sentral adalah tempat yang memungkinkan partisipasi manusia yang jumlahnya maksimum, baik bagi mereka yang terlibat dalam aktivitas pelayanan maupun yang menjadi konsumen dari barang-barang dan pelayanan yang dihasilkannya. Tempat semacam itu oleh Christaller dan Losch, diasumsikan sebagai titik simpul-simpul dari suatu bentuk geometrik yang heksagonal (Sumaatmadja, 1988).

Christaller juga menyatakan bahwa setiap pusat memiliki jangkauan pasar (*market range*). Jangkauan pasar adalah jarak di mana seseorang bersedia untuk mengadakan perjalanan dalam mencapai fasilitas/sarana yang diperlukannya. Jarak jangkauan untuk suatu sarana akan berbeda dengan jarak jangkauan dari sarana yang lain tergantung pada jenis barang/jasa yang dipasarkannya.

Blair (1995) mengungkapkan bahwa *Market area* adalah suatu wilayah yang diperkirakan di mana suatu produk bisa dijual. *Outer limit* menurut Blair terbagi dalam dua jenis, yaitu *ideal outer range* dan *real outer range*. *Ideal outer range* adalah jarak maksimum yang akan ditempuh oleh konsumen untuk memperoleh barang kebutuhannya selama biaya transportasi ditambah harga barang yang dibelinya masih dipandang lebih murah daripada 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.

Kegiatan pasar dalam menggerakkan perekonomian kota akan memiliki hirarki pelayanan yang didasarkan pada spesifikasi, fasilitas, populasi pelayanan, skala radius pelayanan, perkiraan kepadatan dan status pasar. Hirarki pasar menurut Nining J. Soesilo (2000), terbagi menjadi:

- Hirarki yang pertama adalah pasar-pasar komersil yang berdiri sendiri, misalnya warung-warung kecil, restoran terpencil atau pompa bensin terpencil yang daerah operasinya kecil, *threshold* maupun *range*-nya kecil.
- Hirarki kedua adalah pasar desa, di mana barang-barang yang dijual harganya relatif murah, tetapi dibutuhkan dalam jumlah banyak oleh rumah tangga sehingga *threshold*-nya relatif kecil.
- Hirarki ketiga adalah pasar kecamatan, terdiri dari pasar dengan pertokoan di sekitarnya yang memberikan pelayanan terhadap kebutuhan sehari-hari masyarakat.
- Hirarki keempat adalah *regional shopping centre* atau pasar kabupaten, di mana pada pasar tersebut ditemui 40 sampai dengan 200 unit usaha atau lebih dan terdapat fungsi yang tidak dapat ditemui pada tempat sentral hirarki ketiga dan terjadi lebih banyak duplikasi dari unit-unit fungsi antara barang-barang sehari-hari (primer), barang sekunder dan tersier.
- Hirarki kelima adalah *metropolitan central business district*, tempat komersil ini merupakan jenis yang paling dominan sebab mempunyai lebih banyak macam fungsi komersil yang unit-unit fungsinya lebih banyak dan memakan tempat perdagangan dan pelayanan yang lebih besar.

Menurut Gallion & Eisner (1994), pusat perbelanjaan dapat dibagi menjadi beberapa kategori berdasarkan lingkup pelayanannya, yaitu:

- a. Pasar Pusat Lingkungan yang merupakan sumber bagi masyarakat setempat untuk mendapatkan bahan makanan serta sebagai tempat pelayanan sehari-hari dengan penduduk sebesar 7.500-20.000 orang. Ukuran rata-rata pusat perbelanjaan ini adalah sekitar 3500 m².

- b. Pasar Pusat Daerah/Kota melayani penduduk antara 20.000 –100.000 orang dan dapat memperluas pelayanan pusat lingkungan dengan menyediakan berbagai toko atau toserba kecil sebagai unsur utama. Ukuran rata-rata pusat perbelanjaan ini adalah antara 9.300-30.000 m².
- c. Pasar 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 perbelanjaan ini dapat melayani penduduk antara 100.000–250.000 orang dengan luas rata-rata 60.000 m².

Sementara Jayadinata (1999) berpendapat bahwa jarak tempuh antara pusat kota dengan pasar dan sebagainya harus bisa ditempuh dari lingkungan yang dilayaninya (*market area*) sampai jarak $\frac{3}{4}$ km atau 10 menit perjalanan, sedangkan untuk standar luasnya ditetapkan 500 m²/1.000 penduduk.

Dari berbagai penjabaran diatas mengenai wilayah pelayanan pasar jika dikaitkan dengan lokasi studi penelitian dapat diambil sebuah kesimpulan, yaitu bahwa pasar kaget Rawajati merupakan pusat pelayanan dengan lingkup lingkungan bagi permukiman yang ada di sekitarnya dan memiliki jangkauan pelayanan yang cukup luas, baik dari segi ketersediaan barang maupun jarak tempuhnya, sehingga pembeli ingin datang ke lokasi tersebut.

2.5. Pengguna Pasar

Pengguna pasar secara garis besar dibedakan menjadi 2 (dua) yakni pembeli dan pedagang. Damsar (1997) membedakan pembeli menjadi 3, yakni:

- 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 seorang penjual tidak terjadi secara kebetulan saja tetapi melalui proses interaksi sosial.

Damsar (1997) juga memaparkan mengenai pedagang dilihat dari sudut pandang sosiologi ekonomi dapat dibedakan berdasarkan cara penggunaan dan pengolahan pendapatan yang didapatkannya dari hasil perdagangan dan hubungannya dengan ekonomi keluarga, diantaranya yaitu:

- 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 mengakui aktivitas perdagangan untuk memperoleh uang tetapi pendapatan dari hasil perdagangan merupakan sumber tambahan bagi ekonomi keluarga.
- c. Pedagang subsistensi, yaitu pedagang yang menjual produk atau barang dari hasil aktivitas atas subsistensi untuk memenuhi kebutuhan ekonomi keluarga. Pedagang ini pada daerah pertanian 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.

Berdasarkan pola perjalanan berbelanja yang dikemukakan oleh Hartston (1987) terdapat tiga pengklasifikasian, yaitu:

1. *Single Purpose Trip*, yaitu perjalanan berbelanja yang diawali di satu titik dan kembali pada titik yang sama. Biasanya rumah dijadikan titik awal dan pusat perbelanjaan sebagai titik yang dituju. Pola ini merupakan pola yang paling sering dilakukan. Pertimbangan utama dalam pola ini adalah jarak, artinya pusat perbelanjaan dengan jarak terdekatlah yang menjadi titik tujuan.
2. *Multi Purpose Trip*, yaitu perjalanan berbelanja dengan titik awal rumah tetapi titik yang dituju lebih dari satu (pusat perbelanjaannya lebih dari

satu) dan keragaman barang yang dibeli akan lebih banyak dibandingkan Single Purpose Trip.

3. *Combined Purpose Trip*, yaitu perjalanan berbelanja sekaligus melakukan kegiatan bepergian lain seperti perjalanan kerja, baik sebelum atau setelah bekerja.

2.6. Fungsi dan Peranan Pasar

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

Fungsi pasar yang ada saat ini berdasarkan Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 378/KPTS/1987 tentang Pengesahan 33 Standar Konstruksi Bangunan Indonesia, diuraikan sebagai berikut:

1. Pasar sebagai tempat pengumpul hasil pertanian.
Penjualan hasil-hasil pertanian seperti ketela, kool, kentang, beras dan lain-lain banyak terjadi di pasar, di mana proses pengumpulan hasil pertanian tersebut dilakukan di lokasi pertanian.
2. Pasar sebagai tempat distribusi barang industri.
Pasar juga merupakan tempat distribusi barang-barang industri tertentu yang menyediakan peralatan rumah tangga yang diperlukan sebagai pelengkap dapur atau kebutuhan sehari-hari.
3. Pasar sebagai tempat menukar barang kebutuhan
Proses jual beli sering kali terjadi dengan tidak mempergunakan alat tukar (uang) tetapi dengan barang (*barter*). Proses ini terjadi akibat adanya kontak langsung antara penjual dan pembeli dan kuatnya faktor budaya atau kebiasaan dari penjual.
4. Pasar sebagai tempat jual beli barang dan jasa
Pasar berdasarkan fungsi ekonomisnya merupakan tempat jual beli barang dan jasa. Jasa disini tidak selalu berupa barang tetapi lebih merupakan

tenaga keahlian atau pelayanan, misalnya tukang cukur, tukang parut, pembawa barang dagangan.

5. Pasar sebagai tempat informasi perdagangan

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

Peran pasar terus meningkat sebagai akibat berkembangnya fungsi pasar saat ini. Pasar mempunyai peranan yang beragam berdasarkan pada pengertian-pengertian tentang pasar dan berkembangnya kegiatan-kegiatan yang terjadi di pasar, di mana berdasarkan Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 378/KPTS/1987 tentang Pengesahan 33 Standar Konstruksi 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 bisa diartikan bahwa di dalam pasar dapat ditemukan kebutuhan pokok sehari-hari atau kebutuhan pada waktu-waktu tertentu.

2. Pasar sebagai tempat rekreasi.

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

3. Pasar sebagai sumber pendapatan daerah/kota.

Kegiatan pasar akan mengakibatkan terjadinya perputaran uang dan Pemerintah Kabupaten berhak menarik retribusi dari kegiatan-kegiatan tertentu yang terjadi di pasar. Hasil penarikan retribusi akan menambah pendapatan daerah dan besarnya hasil penarikan dari retribusi ini akan

sangat bergantung pada kondisi pasar, skala pelayanan dan pengelolaan pasar.

4. Pasar sebagai tempat bekerja.

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

5. Pasar sebagai tempat komunikasi sosial.

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

6. Pasar sebagai tempat studi dan latihan.

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

2.7. Lokasi Pasar

Bervariasinya kegiatan yang terjadi dalam pasar serta peran pasar yang penting dalam suatu kota, mengakibatkan pasar membutuhkan lahan dan tempat yang strategis di kota tersebut. Pasar merupakan salah satu komponen pelayanan dari suatu kota, daerah dan wilayah tertentu sehingga akan mengakibatkan kaitan dan pengaruh antar unsur penunjang kegiatan perekonomian kota. Sebuah pasar yang letaknya strategis akan lebih terjamin kelancaran penjualannya daripada yang letaknya di tempat yang kurang strategis. Faktor-faktor keramaian lalu lintas, kemungkinan sebagai tempat pemberhentian orang untuk berbelanja, keadaan penduduk di lingkungan tersebut, keadaan perparkiran kendaraan dan lain-lain merupakan hal-hal yang perlu diperhatikan dalam penentuan lokasi sebuah pasar.

Lokasi dimana pasar itu dibangun akan sangat mempengaruhi minat masyarakat untuk mengunjungi pasar tersebut. Faktor penting yang harus menjadi pertimbangan adalah wilayah perdagangan yang membatasi suatu kota. Pasar sebaiknya dibangun pada wilayah perdagangan yang ramai dan luas. Pasar yang dibangun pada tempat yang tidak ada aktivitas perdagangan sangat sulit diharapkan akan dikunjungi oleh masyarakat.

Jarak antara masyarakat yang diperkirakan akan berkunjung sebaiknya juga tidak terlalu jauh dan untuk mencapainya tersedia cukup fasilitas transportasi atau aksesibilitas yang lancar. Beberapa hal yang menjadikan jarak yang jauh dirasakan menjadi lebih dekat yaitu adanya jalan dan alat transportasi, kemudahan untuk parkir, kelengkapan dan kualitas barang-barang yang dijual dan kemudahan untuk mencapai lokasi (tidak macet misalnya).

Jumlah penduduk, pendapatan perkapita, distribusi pendapatan, aglomerasi dan kebijakan pemerintah sangat berpengaruh dalam penentuan lokasi suatu kegiatan (Marsudi Djojodipuro, 1992). Suatu daerah yang memiliki jumlah penduduk banyak merupakan pasar yang perlu dipertimbangkan.

Lokasi sebuah pasar menurut David Dewar dan Vanessa W (1990), merupakan faktor yang penting/berpengaruh pada keberhasilan pasar tersebut. Tiga faktor utama yang mempengaruhi lokasi pada skala kota adalah:

1. *Location of generator of population movement* (lokasi yang menimbulkan pergerakan populasi/orang).
Suatu pasar mampu berkembang secara baik karena berada pada lokasi yang begitu dekat dengan pergerakan orang banyak. Pasar yang paling berhasil berada pada CBD (*central business district*) dan kumpulan pedagang formal yang lain, pusat/konsentrasi industri, sekitar terminal transportasi umum (terminal bus, station kereta api, dsb) serta lokasi yang memiliki kepadatan penduduk yang tinggi.
2. *Sources of supply* (lokasi yang dekat dengan sumber-sumber persediaan barang yang diperjualbelikan).
3. *Location of consumers* (lokasi yang dekat dengan pembeli/pengguna pasar).

Pembangunan pasar bertujuan untuk melayani kebutuhan konsumen kota semudah/sedekat mungkin. Lokasi pasar sebaiknya mudah dijangkau oleh konsumen pasar, baik yang menggunakan kendaraan pribadi, pejalan kaki maupun yang menggunakan angkutan umum.

Proses penentuan lokasi pasar merupakan proses yang sangat penting sebagai bentuk pengambilan keputusan strategis pemanfaatan ruang dan pemenuhan kebutuhan masyarakat oleh para pengambil keputusan. Kegiatan pemilihan lokasi merupakan kegiatan yang penting karenanya masing-masing *stakeholder* harus memegang peranan besar.

Chiara dan Koppelman (1997) mengemukakan bahwa kriteria yang harus dipenuhi dalam menentukan lokasi pusat perbelanjaan adalah:

- Kedekatan terhadap pangsa pasar.
- Kedekatan terhadap bahan baku (*supply*).
- Ketersediaan tenaga listrik dan air.
- Ketersediaan modal.
- Iklim
- Perlindungan terhadap kebakaran, perlindungan polisi dan pelayanan kesehatan.
- Perumahan / pemukiman penduduk
- Sikap masyarakat.
- Peraturan setempat.
- Pertumbuhan kota di masa yang akan datang.

Duncan dan Hollander, dalam Ristantyo (2004), mengemukakan hal-hal yang harus diperhatikan dalam penentuan lokasi pasar adalah:

- Populasi yang terdapat pada daerah perdagangan, meliputi komposisi dan pertumbuhannya.
- Perkembangan kota yang dapat diukur dari perubahan sosial ekonomi.
- Kebiasaan belanja penduduk.
- Daya beli penduduk yang dapat dilihat dari jumlah tenaga kerja, jenis pekerjaan, tingkat pendapatan dan jumlah tabungan yang dimiliki.

- Perbedaan status sosial yang dapat dilihat dari tipe rumah, kepemilikan rumah, tingkat pendidikan dan jumlah kepemilikan kendaraan.
- Jumlah, luas, tipe dan lokasi pasar yang lama.
- Aksesibilitas berupa fasilitas transportasi umum, kedekatan dengan konsumen yang potensial (dekat dengan daerah perumahan dan perkantoran).
- Kondisi fisik lahan, dapat dilihat dari tofografi, kondisi geologis, daerah rawan bencana atau bukan dan sebagainya.

2.8. Rangkuman Kajian

Beberapa faktor yang mempengaruhi preferensi perkembangan pasar perlu diidentifikasi berdasarkan kajian pustaka yang telah diuraikan di atas. Pendapat dari beberapa sumber kemudian dikaji sehingga didapatkan variabel-variabel dalam penentuan standar sarana pasar.

Dari tinjauan teori di atas secara operasional dapat didefinisikan bahwa preferensi merupakan kecenderungan/prioritas yang menjadi pilihan dan lebih disenangi. Terkait dengan penelitian ini, preferensi masyarakat diterjemahkan sebagai penilaian terhadap perkembangan pasar kaget serta kecenderungan pilihan yang diinginkan.

Adapun faktor yang mempengaruhi dapat diketahui melalui variabel-variabel pembentuknya sebagai berikut:

- a. Faktor Internal, meliputi:
 - Pendapatan
 - Biaya hidup/pengeluaran
 - Latar belakang sosial
- b. Faktor Eksternal, meliputi:
 - Kondisi fisik pasar kaget
 - Lokasi
 - Fasilitas pelayanan

TABEL 2.1
KAJIAN PUSTAKA MENGENAI
FASILITAS PERDAGANGAN

NO.	SUMBER	KAJIAN PUSTAKA
1.	Kepmen PU No. 378/KPTS/ 1987	<p>Minimal penduduk pendukung, luas dan lokasi fasilitas perdagangan sebagai berikut:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Penduduk minimal 250 jiwa. Menempati tanah seluas 100 m² dan berada di tengah kelompok keluarga. b. Penduduk minimal 2.500 jiwa. Menempati tanah seluas 1.200 m² dan berada di pusat RW. c. Penduduk minimal 30.000 jiwa. Menempati tanah seluas 13.500 m² dan berada di pusat lingkungan. d. Penduduk minimal 120.000 jiwa. Menempati tanah seluas 36.000 m² dan berada di pusat kecamatan dekat terminal kecamatan. e. Penduduk minimal 450.000 jiwa. Menempati tanah seluas 96.500m² dan berada di pusat wilayah dekat terminal.
2.	Arthur D. Galion dan Simon Eisner	<p>Pusat perdagangan berdasarkan lingkup pelayanannya terbagi mejadi 3 kategori, yaitu:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Pasar Pusat Lingkungan yang merupakan sumber bagi masyarakat setempat untuk mendapatkan bahan makanan serta sebagai tempat pelayanan sehari-hari dengan penduduk sebesar 7.500-20.000 orang. Ukuran rata-rata pusat perbelanjaan ini adalah sekitar 3500 m². b. Pasar Pusat Daerah / Kota melayani penduduk antara 20.000 –100.000 orang dan dapat memperluas pelayanan pusat lingkungan dengan menyediakan berbagai toko atau toserba kecil sebagai unsur utama. Ukuran rata-rata pusat perbelanjaan ini adalah antara 9.300-30.000 m². c. Pasar 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 perbelanjaan ini dapat melayani penduduk antara 100.000–250.000 orang dengan luas rata-rata 60.000 m².
3.	Johara T. Jayadinata	<p>Jarak tempuh antara pusat kota dengan pasar dan sebagainya harus bisa ditempuh dari lingkungan yang dilayaninya (market area) sampai jarak $\frac{3}{4}$ km atau 10 menit perjalanan. Sedangkan untuk standar luasnya ditetapkan 500 m²/1.000 penduduk.</p>

Sumber: Hasil Kajian Pustaka, 2009

Selain diperolehnya kajian pustaka mengenai fasilitas perdagangan yang mampu memberikan landasan teori mengenai penelitian ini, pada tabel 2.2 dibawah ini akan dijabarkan mengenai teori lokasi perdagangan. Dari teori tersebut, dapat diketahui kemungkinan dan kelayakan pasar kaget Rawajati untuk semakin berkembang.

TABEL 2.2
KAJIAN PUSTAKA MENGENAI
TEORI LOKASI PERDAGANGAN

NO.	SUMBER	KAJIAN PUSTAKA
1.	David Dewar dan Vanessa W	<p>Tiga faktor utama yang mempengaruhi lokasi pada skala kota adalah:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Location of generator of population movement</i> (lokasi yang menimbulkan pergerakan populasi/orang). Suatu pasar mampu berkembang secara baik karena berada pada lokasi yang begitu dekat dengan pergerakan orang banyak. Pasar yang paling berhasil berada pada CBD (<i>central business district</i>) dan kumpulan pedagang formal yang lain, pusat/konsentrasi industri, sekitar terminal transportasi umum (terminal bus, station kereta api, dsb) serta lokasi yang memiliki kepadatan penduduk yang tinggi. 2. <i>Sources of supply</i> (lokasi yang dekat dengan sumber-sumber persediaan barang yang diperjualbelikan). 3. <i>Location of consumers</i> (lokasi yang dekat dengan pembeli/pengguna pasar). Pembangunan pasar bertujuan untuk melayani kebutuhan konsumen kota semudah/sedekat mungkin. Lokasi pasar sebaiknya mudah dijangkau oleh konsumen pasar, baik yang menggunakan kendaraan pribadi, pejalan kaki maupun yang menggunakan angkutan umum.
2.	Chiara dan Koppelman	<p>kriteria yang harus dipenuhi dalam menentukan lokasi pusat perbelanjaan adalah:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kedekatan terhadap pangsa pasar. • Kedekatan terhadap bahan baku (<i>supply</i>). • Ketersediaan tenaga listrik dan air. • Ketersediaan modal. • Iklim • Perlindungan terhadap kebakaran, perlindungan polisi dan pelayanan kesehatan. • Perumahan / pemukiman penduduk • Sikap masyarakat. • Peraturan setempat. • Pertumbuhan kota di masa yang akan datang.
3.	Duncan dan Hollander	<p>yang harus diperhatikan dalam penentuan lokasi pasar adalah:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Populasi yang terdapat pada daerah perdagangan, meliputi komposisi dan pertumbuhannya. • Perkembangan kota yang dapat diukur dari perubahan sosial ekonomi. • Kebiasaan belanja penduduk. • Daya beli penduduk yang dapat dilihat dari jumlah tenaga kerja, jenis pekerjaan, tingkat pendapatan dan jumlah tabungan yang dimiliki. • Perbedaan status sosial yang dapat dilihat dari tipe rumah, kepemilikan rumah, tingkat pendidikan dan jumlah kepemilikan kendaraan. • Jumlah, luas, tipe dan lokasi pasar yang lama. • Aksesibilitas berupa fasilitas transportasi umum, kedekatan dengan konsumen yang potensial (dekat dengan daerah perumahan dan perkantoran). • Kondisi fisik lahan, dapat dilihat dari tofografi, kondisi geologis, daerah rawan bencana atau bukan dan sebagainya.

Lanjutan.

NO.	SUMBER	KAJIAN PUSTAKA
4.	Miles	<p>terdapat 9 faktor yang perlu diperhatikan dalam menentukan lokasi pasar, yaitu:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Peruntukan lahan (<i>zoning</i>) • Penampakan fisik (<i>physical features</i>) • Utilitas • Transportasi • Parkir • Dampak lingkungan (sosial dan alam) • Pelayanan publik • Penerimaan/respon masyarakat (termasuk perubahan perilaku) • Permintaan dan penawaran (pertumbuhan penduduk, penyerapan tenaga kerja dan distribusi pendapatan).

Sumber: Hasil Kajian Pustaka, 2009

Dari kajian teori yang telah diperoleh maka kita dapat menentukan variabel yang berperan dan memberi pengaruh dalam penelitian ini. Adapun variabel tersebut adalah sebagaimana dijabarkan pada tabel 2.3 dibawah ini.

TABEL 2.3
VARIABEL STUDI

SASARAN	VARIABEL	INDIKATOR
Identifikasi kondisi lingkungan pasar kaget dan permukiman disekitarnya	Fisik Lingkungan	Kondisi pasar Kondisi rumah Kondisi drainase Kondisi persampahan
Identifikasi faktor pendorong terhadap perkembangan pasar	Pelayanan Pasar	Jarak Ketersediaan angkutan Ketersediaan Komoditi Harga Komoditi Harga Sewa
Identifikasi permasalahan yang muncul di masyarakat sebagai dampak perkembangan pasar kaget	Fisik Lingkungan Sosial	Kondisi kemacetan Kondisi kebersihan Kondisi genangan Kondisi keamanan Alih fungsi rumah

Sumber: Hasil Analisis, 2009

BAB III TINJAUAN UMUM WILAYAH PASAR KAGET RAWAJATI

3.1. Gambaran Umum Jakarta Selatan

Secara administratif, wilayah Jakarta Selatan terbagi menjadi 10 Kecamatan dan 65 Kelurahan dengan luas keseluruhan mencapai, 145,73 Km². Daerah ini berbatasan dengan Banjir Kanal, Jalan Sudirman, Kecamatan Tanah Abang, Jalan Kebayoran Lama dan Kebon Jeruk (Kotamadya Jakarta Barat) di sebelah utara, Kali Ciliwung (Kotamadya Jakarta Timur) di sebelah timur, Kecamatan Ciputat dan Cileduk Kabupaten Tangerang, Provinsi Jawa Barat di sebelah barat, Kotamadya Depok di sebelah selatan.

**TABEL 3.1
DATA DEMOGRAFI JAKARTA SELATAN**

No.	Keterangan	Nilai	Satuan	Periode
1	Luas Wilayah	141.27	Km ²	
2	Kecamatan	10	Kecamatan	
3	Kelurahan	65	Kelurahan	
4	Rukun Warga	576	RW	2008
5	Rukun Tetangga	6025	RT	2008
6	Penduduk	2141773	Orang	2008
7	Penduduk Laki-laki	1072637	Orang	2008
8	Penduduk Perempuan	1069136	Orang	2008
9	Kepadatan Penduduk	15160	Orang/Km ²	2008
10	Pertumbuhan Penduduk	265	%	2000-2008

Sumber: BPS, 2008

Bagian dari wilayah Jakarta Selatan ini pada masa awal kemerdekaan direncanakan sebagai Kota Satelit (Kebayoran Baru), konsep dengan alusi oriental yang ditandai dengan empat jalan utama yang menyebar dari satu pusat persis ke empat penjuru dan mengintegrasikan rumah-rumah besar dengan rumah-rumah kecil di dalam setiap blok: yang besar di luar, di tepi jalan besar, yang lebih kecil di dalam, mengelilingi taman lingkungan itu kini mulai penuh sesak. Selain itu, bagian wilayah ini juga menjadi penyangga air tanah ibukota yang nasibnya kini mengengaskan karena banyaknya bangunan dan mulai menyurutnya ruang-ruang

perumahan, perkantoran, pendidikan, industri, jalan/transportasi, perdagangan serta utilitas pendukung yang lain.

- Perumahan

Kawasan perumahan yang berada di Jakarta Selatan pada umumnya mengikuti pola jaringan jalan sehingga bentuk kawasan berpola linier sepanjang jalan (*ribbon development*).

- Perkantoran

Kawasan perkantoran berkaitan erat dengan kegiatan pemerintahan dan jasa, dimana skala kegiatannya dapat mencakup pelayanan kota, regional maupun lokal. Fasilitas perkantoran terpusat di sepanjang jalan Jendral Sudirman.

- Pendidikan

Pendidikan merupakan kebutuhan dasar penduduk. Setiap penduduk mempunyai hak untuk mendapatkan setiap tingkat pendidikan yang dibutuhkannya, hal ini tentu harus diimbangi dengan sarana dan prasarana pendidikan seperti gedung sekolah dan guru yang memadai.

- Transportasi dan Jalan

Transportasi mempunyai peranan yang besar dalam kelancaran arus barang dan jasa dari sentra produksi ke tempat konsumen. Arus barang dari sentra produksi ke daerah konsumen dapat berjalan lancar apabila ditunjang dengan sarana/prasarana perhubungan seperti jalan, jembatan dan sarana angkutan. Jakarta Selatan juga dilalui Kereta Listrik dan *Bus way* sebagai salah satu moda transportasi umum yang paling diminati oleh penglaju.

- Perdagangan dan Jasa

Kawasan perdagangan dan jasa tersebar di seluruh Jakarta Selatan, baik berupa pusat perbelanjaan maupun perhotelan. Sementara untuk pasar yang dianggap besar dan dikelola oleh PD Pasar Jaya, yaitu; Pasar Minggu, Pasar Lenteng Agung, Pasar Mede, Pasar Blok A, Pasar Radio Dalam, Pasar Cipete Selatan, Pasar Kebayoran Lama, Pasar Rumput, Pasar Mampang dan Pasar Tebet Timur.

Kegiatan perkotaan di Jakarta Selatan secara garis besar dapat dikelompokkan menjadi dua kegiatan yaitu pertama adalah kegiatan yang bersifat sosial ekonomi seperti perdagangan, industri dan jasa sedangkan yang kedua

adalah kegiatan yang bersifat sosial budaya seperti pendidikan, kesehatan, perumahan, hiburan dan olah raga. Komponen-komponen kota yang membentuk fungsi kota memerlukan pengaturan untuk mencapai daya guna dan hasil guna yang optimal. Pengaturan tersebut dapat dilakukan dengan melakukan pengelompokan beberapa kegiatan dengan karakteristik yang sama atau hampir sama.



Sumber: Google Earth, 2009

GAMBAR 3.2. FOTO SATELIT PERMUKIMAN RAWAJATI

Pancoran sebagai salah satu Kecamatan di Jakarta Selatan, berbatasan dengan Kecamatan Mampang Prapatan pada sebelah barat, Pasar Minggu pada sebelah Selatan, Kramat Jati Jakarta Timur pada sebelah Timur dan Tebet pada sebelah utara. Kecamatan ini memiliki 6 kelurahan, diantaranya yaitu Kalibata, Rawa Jati, Duren Tiga, Cikoko, Pengadegan dan Pancoran. Wilayah Pancoran lebih diutamakan sebagai wilayah permukiman dan resapan.

3.2. Gambaran Umum Permukiman Sekitar Pasar Kaget Rawajati

Kelurahan Rawajati terletak diantara sungai Ciliwung dengan rel kereta listrik (KRL) Jakarta–Bogor. Secara geografis daerah ini sebetulnya kurang menguntungkan karena sebagian wilayah yang berbatasan dengan sungai Ciliwung setiap tahun dilanda banjir. Secara visual perumahan di daerah ini sebetulnya cukup banyak yang dibangun secara permanen dengan dinding batu bata, tetapi jarak rumah demikian rapat, sempit, berdesakan, berada di gang-gang kecil sehingga terkesan kumuh. Sebagian lagi terletak didaerah yang lebih tinggi dan aman dari bahaya banjir. Perumahan didaerah ini lingkungannya nampak lebih baik, rumah dibangun permanen, cukup halaman, tidak berdesakan, berada dipinggir jalan dengan lebar 8 meter. Untuk masuk ke dalam permukiman tersebut hanya terdapat satu jalan utama dengan lebar 8 meter, sedangkan jalan lainnya hanya berupa jalan lingkungan dengan lebar 4 meter serta gang kecil sekitar 2 meter. Pasar kaget Rawajati terletak di pinggir jalan utama tersebut.



Sumber: Hasil Observasi, 2009

GAMBAR 3.3. FOTO SITUASI PERMUKIMAN SEKITAR PASAR KAGET RAWAJATI

Permukiman Rawajati terdiri dari berbagai ragam etnis, budaya dan juga latar belakang ekonomi yang berbeda. Umumnya, masyarakat setempat memiliki mata pencaharian sebagai karyawan swasta. Jumlah dan perkembangan penduduk dapat dilihat di tabel 3.2 dibawah ini.

TABEL 3.2
DATA JUMLAH PENDUDUK KELURAHAN RAWAJATI

	Tahun			
	2005	2006	2007	2008
Jumlah Penduduk	14,876	15,444	15,922	16,415

Sumber: BPS, 2008

Sebagai lingkungan permukiman prasarana dan sarana yang tersedia relatif lengkap, yang umumnya dikelola secara swakelola oleh warga setempat. Namun seiring dengan semakin berkembangnya pasar kaget Rawajati, terjadi peralihan fungsi perumahan menjadi sebuah tempat untuk melakukan aktivitas perdagangan. Penggunaan tempat-tempat publik, terutama bahu jalan, kerap mengakibatkan kemacetan sehingga mengganggu aktivitas pergerakan masyarakat setempat. Selain itu, saluran drainase yang berada di permukiman yang berada di sekitar Pasar Kaget, sering kali mengalami penyumbatan akibat dari tumpukan sampah yang dihasilkan pasar kaget Rawajati. Selain itu, perumahan yang bersinggungan langsung dengan pasar kaget umumnya telah beralih fungsi menjadi tempat perdagangan, baik digunakan sendiri maupun disewakan ke orang lain.

3.3. Gambaran Umum Pasar Kaget Rawajati

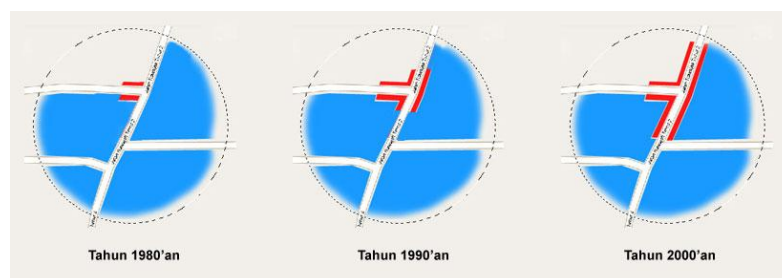
Pasar kaget Rawajati muncul sekitar tahun 1970, pada awalnya hanyalah tempat mangkal seorang pedagang sayur keliling. Tepatnya di sudut pertigaan pertemuan antara jalan utama lebar 8 meter dengan gang kecil lebar sekitar 4 meter. Pedagang pada awalnya hanya menjual sayur mayur dan kebutuhan dapur lainnya di gang kecil tersebut, tetapi kemudian berkembang tidak hanya masuk kedalam gang tetapi meluas kejalan yang lebih besar, dengan komoditas yang lebih beragam. Secara alami terjadi proses *supply* dan *demand*, hingga sampai saat ini telah berkembang menjadi lebih kurang 120 pedagang.



Sumber: Hasil Observasi, 2009

GAMBAR 3.4.
FOTO PENGGUNAAN BADAN JALAN SEBAGAI TEMPAT AKTIVITAS
PASAR KAGET RAWAJATI

Para pedagang menjual barang dan jasa dengan menempati lahan dipinggir jalan dengan luas lebih kurang 750 m². Komoditas yang dijual semakin beragam, tidak hanya kebutuhan dapur tetapi juga dijual seperti barang kelontong, pakaian bahkan emas juga tersedia.



Sumber: Hasil Wawancara, 2009

GAMBAR 3.5.
TAHAPAN PERKEMBANGAN PASAR KAGET RAWAJATI

Masyarakat Rawajati menyebut pasar kaget karena hanya jam tertentu saja aktivitas perdagangan berlangsung, dimana ketika itu hanya hari-hari tertentu saja dari subuh hingga sekitar pukul 9 saja. Namun kini nama tersebut tidak berubah walaupun aktivitas berlangsung setiap hari dan beberapa pedagang masih terlihat dari pagi hingga malam hari. Saat ini pasar kaget Rawajati beraktivitas mulai pukul 5 pagi hingga pukul 12 siang, sore hari kembali ramai oleh pedagang makanan, dari pukul 4 sore hingga larut malam. Namun ada juga kios yang membuka dagangannya dari pukul 9 pagi sampai pukul 9 malam.



Sumber: Hasil Observasi, 2009

GAMBAR 3.6. FOTO AKTIVITAS PEDAGANG DI PASAR KAGET RAWAJATI

Kini pasar kaget Rawajati telah berkembang, namun tidak memiliki sarana dan prasarana pendukung yang baik. Seperti tidak memiliki bak sampah atau TPS, saluran drainase tidak memadai, tidak tersedia air bersih, tidak memiliki jaringan listrik khusus pasar, bahkan tempat untuk berdagangpun dibuat sangat sederhana. Secara visual hal demikian menjadikan lingkungan nampak kumuh. Kesan semrawut mulai terjadi ketika aktivitas lalu lintas bersinggungan dengan pedagang yang mulai berdagang sampai ke badang jalan. Kurangnya daya tampung pasar serta infrastruktur pendukung kegiatan perdagangan menjadi salah satu penyebab masalah tersebut.

Saat ini Pemerintah Kota Jakarta Selatan telah mengakui keberadaan pasar kaget Rawajati, tetapi pembinaan fisik maupun manajemen belum dilakukan. Pengelolaan pasar kaget Rawajati ditangani sepenuhnya oleh para pedagang sendiri secara mandiri.



Sumber: Hasil Observasi, 2009

GAMBAR 3.7.
FOTO PERUMAHAN YANG BERALIH MENJADI TEMPAT USAHA DI
PASAR KAGET RAWAJATI

3.4. Pengelolaan Pasar Kaget Rawajati.

Fasilitas perdagangan dan jasa sebagai salah satu fasilitas perkotaan sangat dibutuhkan oleh masyarakat di seluruh wilayah kota. Bentuk fasilitas perdagangan di Kelurahan Rawajati berupa pasar yang berfungsi sebagai pasar dengan skala lingkungan untuk permukiman di sekitarnya.

Pasar kaget Rawajati merupakan pasar tradisional dengan skala pelayanan lingkungan sebagai pelayanan kebutuhan sehari-hari masyarakat di sekitarnya. Melihat manfaatnya yang tinggi bagi masyarakat sekitar dan adanya potensi untuk berkembang, maka perlu adanya pengelolaan yang baik agar pasar kaget Rawajati dapat terkendali dan pengembangannya dapat terencana. Namun hingga saat ini, pasar kaget Rawajati tidak dikelola oleh Pemerintah. Pengelolaan pasar dilakukan secara mandiri oleh para pedagang sendiri dan masyarakat sekitar.



Sumber: Hasil Observasi, 2009

GAMBAR 3.8.
FOTO KONDISI PASAR KAGET RAWAJATI SETELAH
AKTIVITAS PASAR BERJALAN

Semenjak munculnya pasar kaget Rawajati sekitar tahun 1970 sampai saat ini telah melalui 6 periode kepala pasar. Pada awalnya kepala pasar ditunjuk oleh ketua RW namun seringkali kepala pasar tidak sesuai dengan harapan para pedagang. Sehingga 2 periode terakhir ini kepala pasar dipilih secara demokratis dari dan oleh para pedagang sendiri. Masa jabatan tidak dibatasi, selama masih dipandang baik dan mampu oleh para pedagang maka tidak akan diganti. Kepala pasar kaget Rawajati dibantu oleh 6 (enam) orang yang dipilihnya sebagai staf pembantu. Staf pembantu terdiri dari urusan kebersihan 2 (dua) orang, urusan keamanan 2 (dua) orang, urusan penagih iuran 2 (dua) orang.

Setiap pedagang dikenakan retribusi setiap hari sebesar Rp.3.000,- (tiga ribu rupiah) yang dikenakan secara merata tidak melihat jumlah dan jenis dagangannya. Iuran tersebut untuk kebersihan dan keamanan. Untuk lapak/kios dagangannya, pedagang harus mencari sendiri dengan menyewa kepada pemilik kios. Besaran sewa kios berkisar antara Rp.4.000.000,- s/d Rp8.000.000,- / tahun, belum termasuk biaya listrik dan air dengan biaya berkisar Rp.150.000,-/bulan.

Terdapat sebuah fenomena yang menarik yang terjadi di pasar kaget Rawajati, yaitu beberapa rumah yang berbatasan langsung dengan pasar tersebut kerap kali halaman rumahnya dijadikan tempat berdagang, baik berupa lapak terpal maupun meja kayu. Dan hal tersebut ditolerir oleh pemilik rumah dan tidak memungut biaya sewa apapun. Tampaknya hal ini terkait dengan fakta bahwa keluarga yang menempati rumah-rumah tersebut hampir seluruhnya sudah tinggal ditempat tersebut lebih awal dari pasar sehingga sudah menjadi sebuah kebiasaan dan patut dimaklumi. Namun sebagai kompensasinya, kebersihan halaman rumahnya harus dijaga oleh para pedagang walaupun ada juga yang secara sukarela memberikan uang kompensasi dengan besaran bervariasi.

Hasil dari retribusi pedagang sebesar Rp.3.000,-/hari/pedagang yang terkumpul setiap bulan dibagi dengan kesepakatan, 1/3 bagian (Rp.1.000,-) untuk pengelola pasar, 2/3 bagian (Rp.2.000,-) untuk petugas dari Pemerintah Kota.

Pengelola pasar yang berjumlah 7 orang mendapatkan uang rata rata per bulan sebesar:

$$\text{Rp.1.000,-} \times 30 \text{ hari} \times 120 \text{ pedagang} = \text{Rp. 3.600.000,-}$$

Dibagikan kepada semua petugas pasar dengan perincian sebagai berikut :

- Kepala pasar = Rp.600.000,-
- Petugas pasar = Rp.450.000,-/orang
- Membuang sampah di TPS kota = Rp.60.000,-/bulan
- Kas pasar (sisa) = Rp. 240.000,-

Permasalahan sampah yang muncul umumnya karena petugas kebersihan yang terlambat membersihkan sampah dan tidak adanya penampungan sementara di lokasi pasar tersebut. Sampah biasanya dimasukan ke dalam kantong plastik atau hanya dikumpulkan di sisi jalan atau dipinggir saluran drainase. Hal ini kerap mengakibatkan saluran drainase tersumbat karena sampah yang tidak sengaja jatuh ke dalam saluran pembuangan dan akan semakin parah ketika musim hujan datang. Genangan air dan bau yang tidak sedap, sangat mengganggu aktivitas orang yang berada di sekitarnya.

Untuk mengetahui lebih dalam mengenai potensi pengembangan dan pengelolaan pasar kaget Rawajati maka terlebih dahulu diperlukan analisis keberadaan dan perkembangan pasar kaget Rawajati. Dengan mengetahui variabel-variabel yang berperan di dalamnya, akan dapat memberikan kontribusi bagi pihak yang terkait untuk dapat melakukan pembangunan yang diperlukan kedepannya.

BAB IV

ANALISIS KEBERADAAN DAN PERKEMBANGAN PASAR KAGET RAWAJATI SERTA KETERKAITAN PERMASALAHANNYA

4.1. Keberadaan dan Perkembangan Pasar Kaget Rawajati

Pasar kaget Rawajati dari tahun ke tahun selalu mengalami peningkatan baik dalam hal jumlah pedagang maupun luas lahan yang digunakan. Tentu saja keberadaan dan perkembangan tersebut akan memberikan dampak baik maupun buruk bagi permukiman yang berada di sekitarnya. Untuk dapat menganalisis lebih dalam mengenai keberadaan dan perkembangan serta dampak dan respon masyarakat akan hal tersebut maka perlu diketahui kondisi lingkungan dan faktor yang terkait di dalamnya seperti yang akan dijabarkan pada sub bab berikutnya.

4.1.1. Kondisi dan Faktor Pendorong Perkembangan Pasar Kaget Rawajati

Perkembangan yang dialami oleh pasar kaget Rawajati dapat memberikan pengaruh terhadap lingkungan di sekitarnya. Dalam menganalisis keberadaan dan perkembangan pasar kaget Rawajati maka perlu diketahui kondisi dan faktor pendorong yang menyebabkan perkembangan tersebut.

4.1.1.1. Kondisi Pasar Kaget Rawajati

Pasar kaget Rawajati saat ini ditempati oleh sekitar 120 pedagang dengan beragam komoditas yang diperjual belikan. Menempati lahan di pinggir jalan kurang lebih seluas 750 meter persegi. Letaknya yang berada di sekitar lingkungan permukiman dan tidak dilengkapi dengan infrastruktur yang mendukung aktivitas perdagangan, membuat pasar kaget Rawajati berpotensi menciptakan permasalahan permukiman.

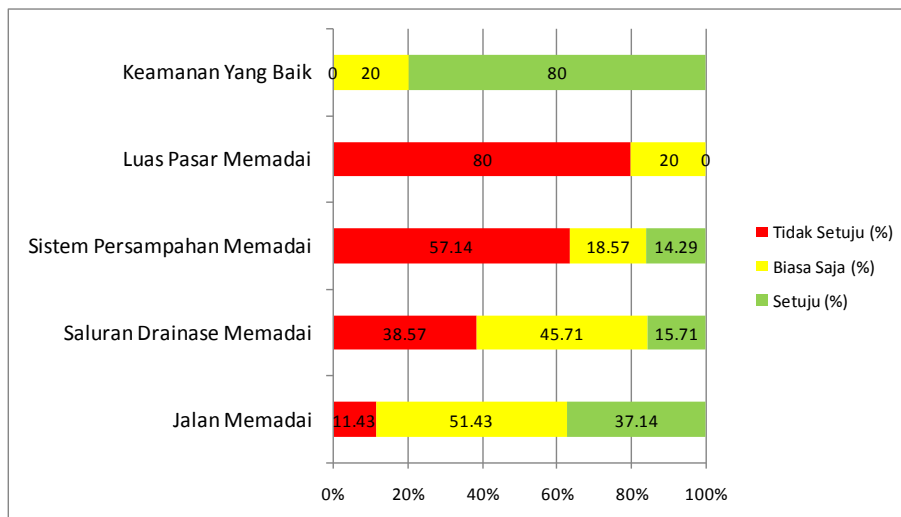
Berdasarkan hasil kuesioner mengenai kondisi pasar kaget Rawajati yang diberikan kepada 70 pedagang sebagai responden, diperoleh pola jawaban seperti yang ditampilkan pada Gambar 4.2. dimana 80% responden menyatakan bahwa kondisi keterbatasan luas lahan merupakan permasalahan utama bagi pedagang.



Sumber: Hasil Observasi, 2009

GAMBAR 4.1.
MENUTUP SALURAN DRAINASE DI DEPAN PERUMAHAN
UNTUK BERDAGANG SEBAGAI AKIBAT KETERBATASAN LAHAN

Dengan terbatasnya lahan secara tidak langsung membatasi pergerakan dan membuat mereka terpaksa menempati lahan yang tidak semestinya. Seperti yang terlihat pada gambar 4.1, terlihat penggunaan ruang umum sebagai tempat aktivitas jual-beli. Lapak tersebut berdiri disebuah gang dengan menutup saluran drainase dengan kayu dan semen. Selain penggunaan ruang umum sebagai tempat aktivitas perdagangan, terlihat bahwa lapak tersebut berdiri tepat didepan rumah tinggal orang lain dan bukan rumah si pedagang.



Sumber: Hasil Analisis, 2009

GAMBAR 4.2.
DIAGRAM PENDAPAT RESPONDEN PEDAGANG
MENGENAI KONDISI PASAR KAGET RAWAJATI

Selain keterbatasan lahan, 57.14% responden menyatakan bahwa kondisi sistem persampahan juga merupakan salah satu masalah yang menonjol dan perlu diperhatikan. Tiadanya keranjang sampah di lokasi pasar dan tempat penampungan sampah sementara yang jauh dari lokasi pasar mengakibatkan sering terjadi timbunan sampah pada beberapa sudut pasar.

Kemudian bagi 38.57% responden menyatakan bahwa sistem drainase perlu ditingkatkan lagi karena keadaan saat ini dengan drainase tersier dengan lebar kurang dari 30 cm kerap tersumbat dan mengakibatkan genangan kecil. Walau genangan tersebut tidak mengakibatkan banjir namun sangat mengurangi kenyamanan berbelanja yang akibatnya mengurangi konsumen yang ingin berbelanja terutama setelah turun hujan.

Adapun kondisi positif yang ditemui adalah tingginya tingkat keamanan di pasar kaget Rawajati. Hal yang menarik adalah tidak adanya bentuk premanisme di Pasar Kaget tersebut, termasuk tidak adanya pungutan liar dan pemalakan. Satu-satunya biaya yang dikeluarkan oleh pedagang hanyalah retribusi yang besarnya Rp.3.000,-/pedagang/hari. Fenomena tersebut mungkin terkait dengan fakta bahwa sebagian besar pedagang yang ada di lokasi tersebut adalah pedagang yang telah merintis dan menetap disana sejak lama sehingga pedagang tersebut telah dianggap sebagai bagian dari lingkungan permukiman disekitarnya dan tidak dianggap sebagai pendatang ataupun orang asing. Namun tetap saja masih dibutuhkan petugas khusus yang menjaga keamanan terutama untuk menjaga kendaraan yang terparkir. Karena minimnya lahan parkir, pengunjung pasar kerap memarkir di sembarang tempat yang sulit untuk diawasi. Hal tersebut dapat mengundang kriminalitas pencurian kendaraan bermotor.

4.1.1.2. Faktor Pendorong Perkembangan Pasar Kaget Rawajati

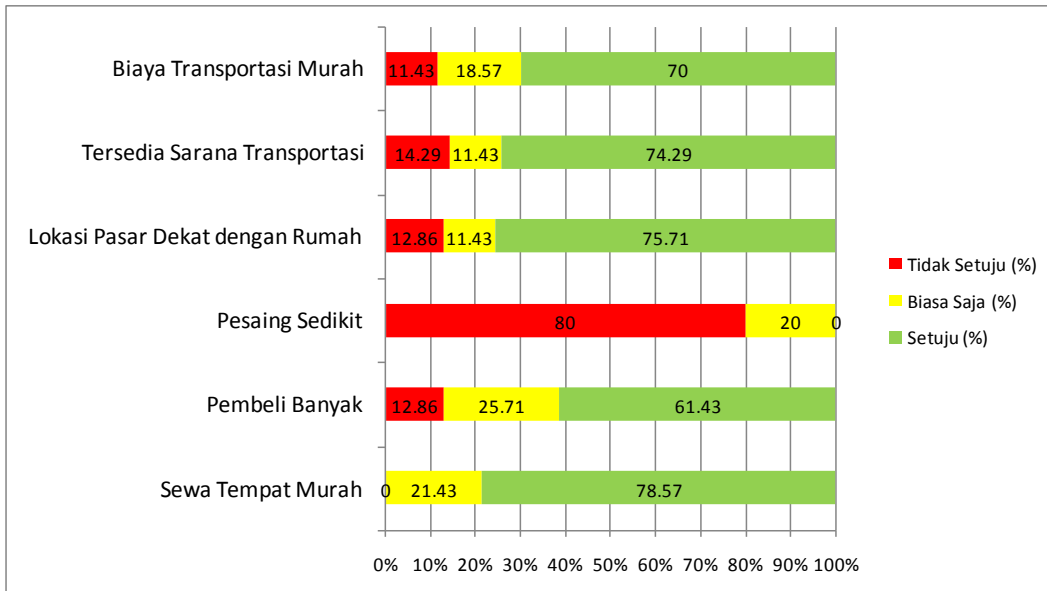
Pendorong perkembangan sebuah pasar tidak hanya sekedar adanya gaya tarik menarik antara *supply* dan *demand* dalam pemenuhan kebutuhan hidup, namun karakteristik sebuah lokasi dan kondisi yang ada disekitarnya juga sangat berpengaruh. Selain faktor lokasi, faktor lain yang turut mendukung ketertarikan pedagang untuk menempati sebuah lokasi adalah faktor transportasi, biaya sewa dan juga kondisi infrastruktur yang ada.



Sumber: Hasil Analisis, 2009

GAMBAR 4.3.
DIAGRAM PERMINTAAN DAN PEMENUHAN KEBUTUHAN ANTARA PASAR KAGET RAWAJATI DENGAN PERMUKIMAN DISEKITARNYA

pasar kaget Rawajati terletak pada ujung jalan utama sebuah permukiman yang padat penduduk sehingga lokasi tersebut sangatlah strategis, dimana mayoritas penduduk sekitarnya akan melalui jalan tersebut untuk masuk dan keluar daerah permukiman. Kepadatan yang tinggi dan jenis masyarakat yang umumnya berstatus ekonomi menengah kebawah dengan penghasilan mayoritas antara Rp. 1.000.000 hingga Rp. 1.500.000 sebagai karyawan swasta adalah target calon konsumen yang tepat bagi keberadaan pasar kaget Rawajati.



Sumber: Hasil Analisis, 2009

GAMBAR 4.4.
DIAGRAM ALASAN PEDAGANG BERLOKASI DI PASAR KAGET RAWAJATI

Sebagai satu-satunya pasar dengan skala lingkungan dalam radius 1 km, pasar kaget Rawajati juga merupakan daya tarik bagi permukiman yang jauh dari pusat pasar. Murahanya harga jual serta variatifnya komoditas yang diperdagangkan merupakan alternatif tujuan berbelanja yang menarik.

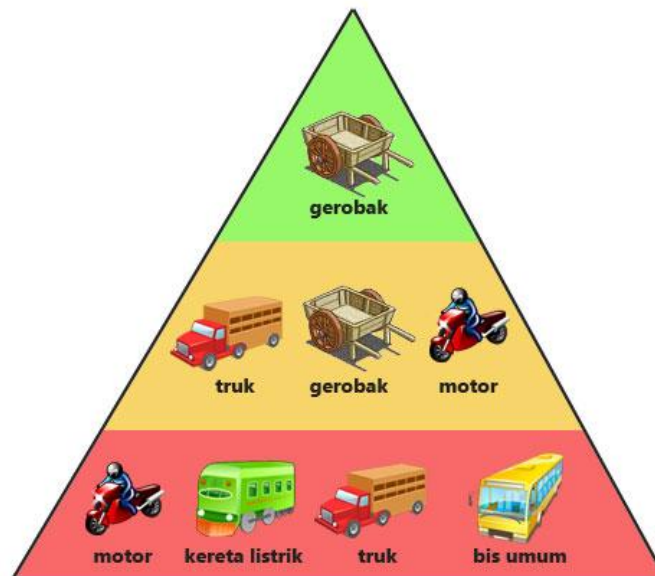
Seperti yang terlihat pada Gambar 4.4, sebanyak 78.57% responden menyatakan bahwa faktor utama yang menyebabkan para pedagang memilih pasar kaget Rawajati sebagai lokasi berdagang adalah sewa tempat yang murah. Dengan biaya sewa yang rendah, akan membantu meningkatkan pendapatan para pedagang. Di pasar kaget Rawajati, biaya yang dikeluarkan pedagang adalah sebagai berikut;

- Biaya retribusi Rp.3.000,-/pedagang/hari
- Biaya sewa tempat. Biaya sewa kios dinegosiasikan dengan pemilik kios yang besarnya rata-rata Rp.4.000.000,-/tahun s/d Rp.8.000.000,-/tahun. Sewa tempat ini juga sering termasuk kebutuhan air bersih dan listrik.
- Biaya sewa tempat untuk berjualan dengan lapak didepan rumah orang besarnya sangat tergantung pada kebaikan hati pemilik rumah.

Keuntungan bagi para pedagang yang menempati tempat permanen adalah memungkinkan mereka untuk semakin lama dalam melakukan aktivitas berdagangnya tanpa terganggu faktor cuaca, memungkinkan untuk menyimpan stok barang yang lebih banyak dan lebih beragam. Dengan biaya sewa yang semakin mahal, maka pedagang akan memperoleh kelebihan baik letak yang strategis maupun ukuran bangunan yang lebih luas. Penentuan jenis bangunan yang disewa, umumnya bergantung pada permodalan dan jenis komoditas pedagang. Jika modal awal yang dimiliki besar dan menjual komoditas yang populer dikalangan konsumen, seperti bahan pokok, makanan jadi dan lain sebagainya, maka kebutuhan akan tempat yang permanen akan semakin tinggi.

Kemudian sesuai dengan pernyataan 74.29% responden bahwa tersedianya moda transportasi yang memadai disekitar pasar merupakan salah satu faktor pendorong berkembangnya sebuah pasar. Hal ini terkait dengan kemudahan pedagang dalam membawa komoditas yang akan diperjual belikan dari produsen

kepada konsumen, yaitu masyarakat. Semakin mudah sebuah komoditas dipindahkan dari satu tempat ke tempat lain, maka akan mempersingkat jalur distribusi dan akan meningkatkan efisiensi, baik waktu maupun biaya, yang nantinya dapat berimbas pada harga jual kepada masyarakat.



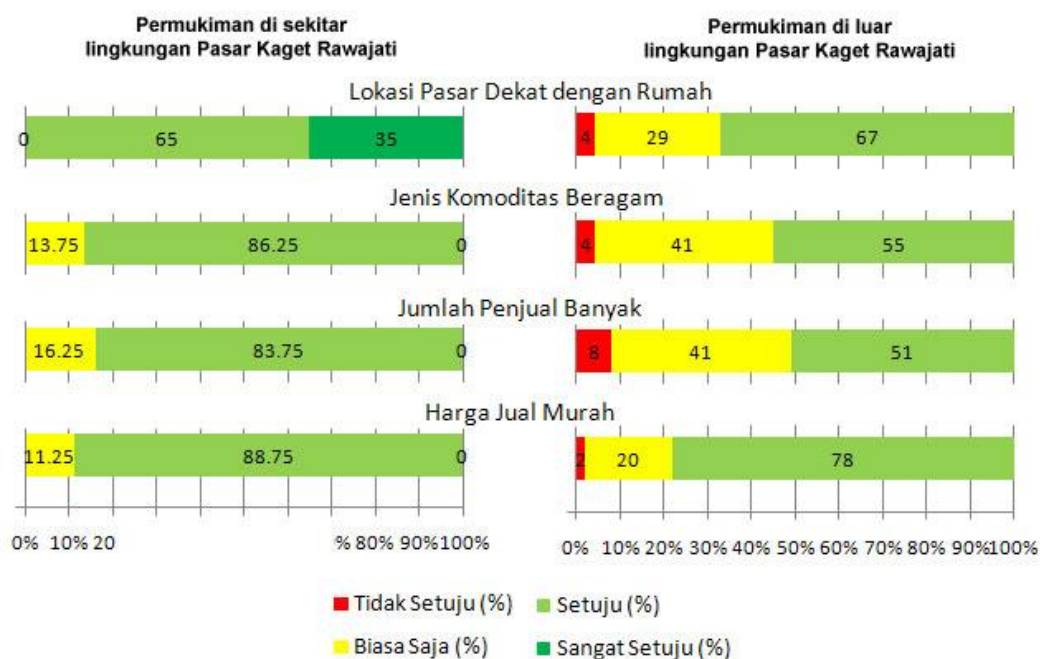
Sumber: Hasil Analisis, 2009

GAMBAR 4.5.
JENIS TRANSPORTASI YANG TERSEDIA UNTUK MENGANGKUT
KOMODITAS PERDAGANGAN DI PASAR KAGET RAWAJATI

Selain jalan utama, pasar kaget Rawajati diapit oleh Stasiun Kereta Pasar Minggu Baru dan Stasiun Kereta Kalibata Duren Tiga. Keberadaan moda transportasi kereta listrik Bogor–Jakarta memegang peranan penting dalam pergerakan komoditas sayur mayur, buah-buahan dan daging karena umumnya komoditas tersebut berasal dari Bogor, Depok dan sekitarnya. Dimana pedagang akan membawanya dengan menggunakan kereta listrik tersebut dan kemudian komoditas tersebut dapat dibawa ke pasar dengan menggunakan ojek motor ataupun gerobak sewaan. Karena banyaknya alternatif jenis transportasi yang ada, maka biaya transportasi bisa ditekan serendah mungkin, sesuai dengan pendapat 70% responden.

Adapun faktor pendorong selain tersebut diatas adalah dekatnya rumah pedagang dari pasar kaget Rawajati dengan 75.71% responden menyetujuinya. Dengan dekatnya rumah tinggal dengan tempat beraktivitas, mempermudah mobilisasi komoditas yang perlu disimpan atau dikeluarkan. Dengan kata lain, rumah tinggal mereka dapat digunakan sebagai gudang atau tempat penyimpanan sementara.

Satu hal yang dianggap sebagai penekan perkembangan pasar kaget Rawajati bagi 80% pedagang yang menjadi responden adalah mulai dirasakannya persaingan yang ketat antara pedagang, terutama bagi yang menjual jenis komoditas yang sama. Namun menurut 61.43% responden merasa bahwa persaingan tersebut dapat dikompesasi dengan faktor pendorong, yaitu banyaknya pembeli potensial yang mengunjungi pasar tersebut, baik yang datang dari lingkungan sekitar pasar maupun yang datang dari luar lingkungan tersebut.



Sumber: Hasil Analisis, 2009

GAMBAR 4.6.
DIAGRAM ALASAN MASYARAKAT BERBELANJA
DI PASAR KAGET RAWAJATI SEBAGAI FAKTOR PENDORONG
PERKEMBANGAN PASAR

Permukiman yang berada di sekitar pasar kaget Rawajati memberikan kontribusi yang besar dalam perkembangan pasar tersebut, baik sebagai konsumen maupun sebagai salah satu pedagang dengan merubah rumahnya menjadi salah satu tempat berdagang. Seperti yang terlihat pada Gambar 4.6, bagi permukiman yang dekat dengan pasar, sebanyak 65% responden menyatakan setuju dan 35% responden menyatakan sangat setuju mengenai kedekatan jarak adalah alasan utama mereka berbelanja di pasar tersebut. Kemudian alasan berikutnya adalah harga jual yang murah serta komoditas yang beragam.

Berbeda bagi permukiman yang jauh dari pasar, sebanyak 78% responden menyatakan setuju mengenai harga jual yang murah dan sebanyak 55% responden menyatakan setuju mengenai komoditas yang beragam di pasar kaget Rawajati. Dan kedua hal tersebut diatas merupakan alasan utama mereka berbelanja di pasar kaget Rawajati. Kemudian faktor pendorong lainnya adalah banyaknya jumlah pedagang yang berada di pasar tersebut, seperti yang diungkapkan oleh 83.75 responden. Dengan banyaknya jumlah pedagang, maka konsumen akan lebih memiliki banyak opsi untuk berbelanja dengan harga yang lebih bersaing untuk komoditas yang sama.

Dengan banyak faktor pendorong perkembangan yang positif, baik dari sisi pedagang sebagai *supply* maupun permukiman disekitar pasar dan permukiman yang jauh dari pasar sebagai *demand*, menunjukkan bahwa gaya tarik menarik antara *supply* dan *demand* sangat tinggi sehingga potensi yang dimiliki oleh pasar kaget Rawajati sangatlah besar. Namun perkembangan tersebut jika tidak dikelola dan diawasi dengan baik maka akan dapat memberikan dampak yang tidak diinginkan terhadap permukiman yang ada di sekitarnya.

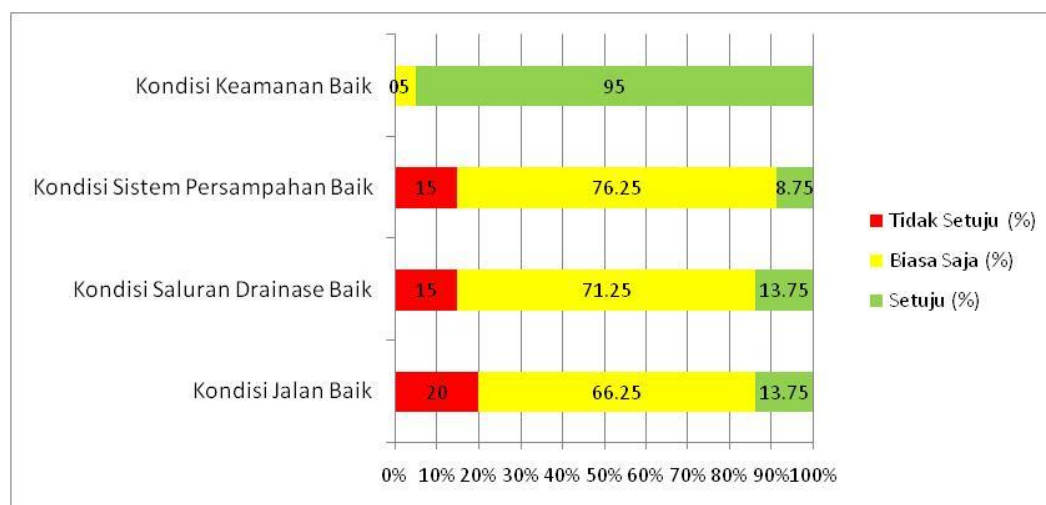
4.1.2. Kondisi dan Permasalahan Permukiman Disekitar Pasar Kaget Rawajati

4.1.2.1. Kondisi Permukiman Disekitar Pasar Kaget Rawajati

Permukiman yang berada disekeliling pasar kaget Rawajati merupakan pihak yang mengalami secara langsung perkembangan lokasi pasar tersebut, baik sebagai pelaku maupun sebagai penerima manfaat maupun dampak yang

ditimbulkan oleh aktivitas perdagangan yang berlangsung. Untuk itu perlu diketahui secara lebih detail mengenai kondisi permukiman terhadap keberadaan dan perkembangan pasar kaget Rawajati.

Masyarakat yang tinggal di permukiman tersebut pada umumnya adalah orang-orang yang telah tinggal cukup lama, sehingga telah terbiasa dengan kondisi yang ada. Hal tersebut tercermin pada hasil responden yang mayoritas menyatakan kondisi yang biasa saja pada infrastruktur yang telah tersedia.



Sumber: Hasil Analisis, 2009

GAMBAR 4.7.
DIAGRAM PENDAPAT MASYARAKAT MENGENAI KONDISI
PERMUKIMAN DISEKITAR PASAR KAGET RAWAJATI

Pada sistem persampahan, sebanyak 76.25% responden menyatakan biasa saja mengenai kondisi tersebut. Sementara hanya 8.75% responden yang menyatakan setuju tentang kondisi yang baik dan sisanya sebesar 15% responden menyatakan buruknya kondisi persampahan yang ada. Mayoritas setiap rumah memiliki bak sampah yang terbuat permanen dari batu bata maupun dari drum bekas. Dan bagi yang tidak memiliki lahan untuk membangun atau meletakkan tempat sampah, banyak masyarakat yang hanya menyimpan sampah didalam kantong plastik dan digantung di depan rumah. Sementara pengambilan dilakukan oleh petugas yang ditunjuk oleh RW setempat dengan biaya Rp. 15.000,-/keluarga/per bulan.



Sumber: Hasil Observasi, 2009

GAMBAR 4.8.
KONDISI DRAINASE DISEKITAR PASAR KAGET RAWAJATI

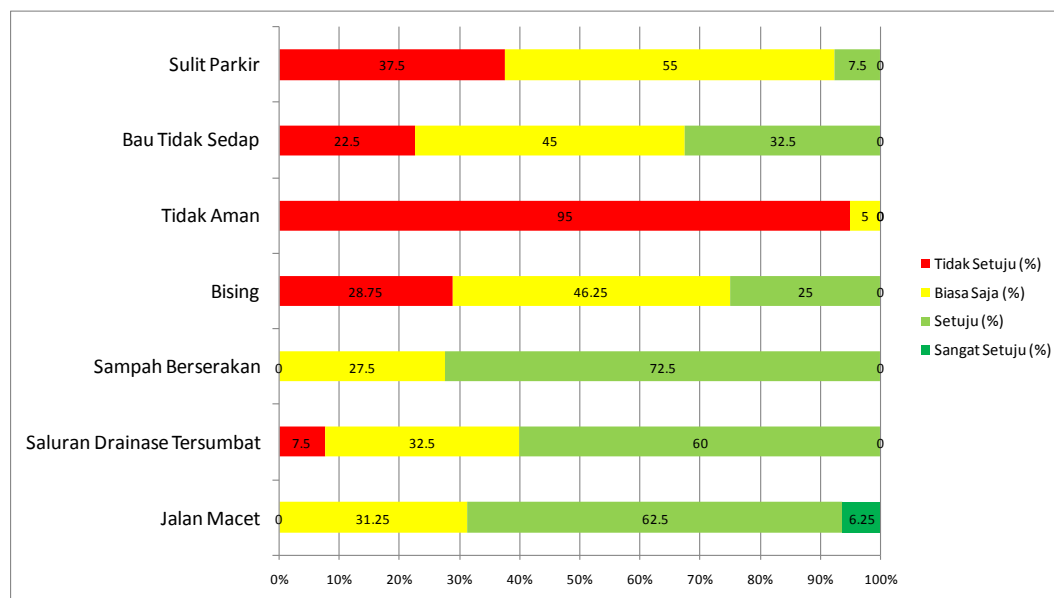
Sementara pada infrastruktur jalan, sebanyak 66.25% responden menyatakan biasa saja mengenai kondisinya. Sedangkan sebanyak 20% responden merasa bahwa kondisi jalan yang ada buruk dan hanya 13.75% responden saja yang menentang pendapat tersebut. Kondisi jalan pada permukiman dibelakang pasar hanya berupa gang-gang kecil selebar 1.5 meter diapit oleh drainase tersier terbuka dengan lebar sekitar 30 cm. Kondisi tersebut dirasakan masih kurang bagi 15% responden sementara bagi 13.75 responden menyatakan sebaliknya dan sebanyak 71.25% responden menyatakan kondisi yang ada biasa saja.

Karena lebar jalan yang sempit, saluran drainase kerap ditutup secara permanen dengan semen maupun non permanen dengan kayu untuk tempat beraktivitas. Salah satu aktivitas tersebut adalah perdagangan, terutama pada mulut gang yang berada di salah satu sisi pasar kaget Rawajati.

Faktor keamanan merupakan hal yang positif di permukiman sekitar pasar tersebut. Hal tersebut selaras dengan 95% pendapat responden sementara hanya 5% yang mengatakan biasa saja. Tingginya faktor keamanan dikarenakan lingkungan dengan bentuk kampung dan kekerabatan yang dekat, membuat permukiman tersebut cukup aman. Dengan adanya ronda malam oleh pemuda-pemuda setempat, membantu mengamankan tidak hanya permukiman itu sendiri namun juga membantu mengamankan lingkungan pasar dari tindak kriminal yang mungkin terjadi.

4.1.2.2. Permasalahan Permukiman Disekitar Pasar Kaget Rawajati

Permasalahan yang muncul akibat dari aktivitas perdagangan di pasar kaget Rawajati terhadap permukiman disekitarnya bervariasi dari permasalahan infrastruktur hingga permasalahan sosial. Secara visual permasalahan yang paling menonjol di permukiman tersebut terutama disekitar pasar adalah masalah kemacetan yang timbul karena penggunaan badan jalan sebagai tempat melakukan transaksi.



Sumber: Hasil Analisis, 2009

GAMBAR 4.9.
DIAGRAM PERMASALAHAN PERMUKIMAN
DI SEKITAR PASAR KAGET RAWAJATI
MENURUT PERMUKIMAN DI SEKITARNYA

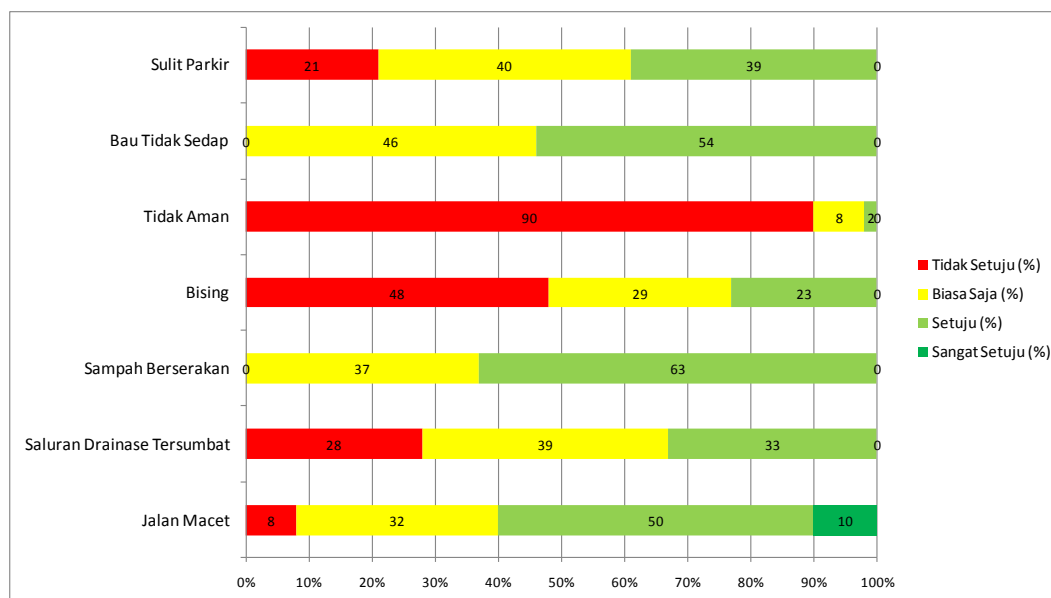
Bagi permukiman yang berada di sekitar pasar kaget Rawajati terdapat beberapa permasalahan yang terlihat menonjol. Mayoritas responden memberi konfirmasi bahwa keberadaan pasar kaget Rawajati kerap menimbulkan kemacetan terutama pada jam-jam sibuk di pagi dan sore hari. Dengan rincian 5.25% menjawab sangat setuju, 62.5% menjawab setuju dan 31.25% menjawab biasa saja. Kemacetan yang terjadi disebabkan karena bahu jalan kerap digunakan sebagai tempat beraktivitas untuk berdagang, padahal jalan tersebut adalah jalan utama bagi permukiman yang berada disekitarnya

Permasalahan berikutnya yang perlu diperhatikan adalah masalah persampahan, seperti yang diungkapkan oleh 72.5% responden. Karena kurangnya fasilitas persampahan di lingkungan pasar, mengakibatkan sampah berserakan di beberapa lokasi. Mengingat pasar telah masuk hingga kedalam gang-gang yang menuju ke permukiman, sampah tersebut juga kerap masuk kedalam lingkungan permukiman terutama yang berada dekat dengan mulut gang tersebut.

Implikasi dari sampah tersebut adalah sering terganggunya saluran drainase yang berada di permukiman sekitarnya, seperti yang diungkapkan 60% responden. Genangan kerap terjadi akibat tersumbatnya saluran drainase karena sampah, dan diperparah dengan saluran drainase yang kecil dan kerap ditutup untuk menambah ruang aktivitas. Selain itu, bau yang menyengat yang datang dari sampah dan saluran drainase, juga kerap mengganggu aktivitas 32.5% responden sehingga kualitas lingkungan dan tingkat kenyamanan untuk tinggal menjadi menurun.

Permasalahan minor lain yang juga dirasakan oleh 7.5% responden masyarakat setempat adalah sulitnya mencari tempat parkir saat sore hari ketika pulang beraktivitas, sehingga masyarakat disekitar pasar memarkir kendaraannya jauh dari rumah dan memindahkannya kembali ke dekat dengan rumah ketika aktivitas pasar mulai menurun di malam hari.

Sementara kondisi kebisingan dan keamanan di permukiman akibat dari keberadaan pasar tersebut, bukanlah sebuah permasalahan seperti yang diungkap oleh 28.75% responden yang menyatakan tidak setuju mengenai permasalahan kebisingan dan 46.25% responden yang menyatakan biasa saja mengenai hal tersebut. Karena umumnya masyarakat yang tinggal di lokasi tersebut telah cukup lama tinggal ditempat tersebut, maka mereka telah terbiasa dengan kondisi tersebut. Namun tetap terdapat 25% responden yang berada dekat dengan lokasi pasar, kerap terganggu kebisingan aktivitas pasar tersebut.



Sumber: Hasil Analisis, 2009

GAMBAR 4.10.
DIAGRAM PERMASALAHAN PERMUKIMAN
DI SEKITAR PASAR KAGET RAWAJATI
MENURUT PERMUKIMAN DI LUAR LINGKUNGAN TERSEBUT

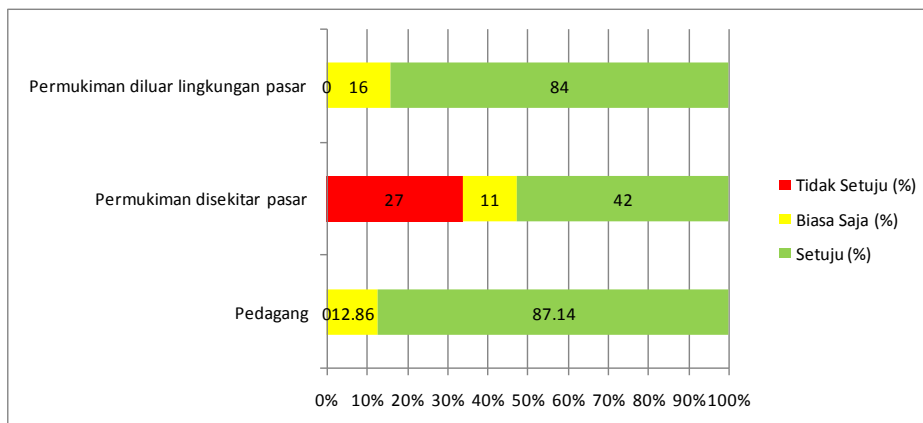
Sementara itu, bagi masyarakat yang berada di luar lingkungan pasar kaget Rawajati melihat fokus permasalahan yang tidak jauh berbeda yang ada di lingkungan tersebut. Sebanyak 63% responden mengungkapkan banyaknya sampah yang berserakan di lingkungan pasar kaget Rawajati dan permukiman yang berada di sekitarnya. Permasalahan kemacetan juga dilihat oleh mayoritas responden sebanyak 50% menyatakan setuju dan 10% menyatakan sangat setuju, sementara hanya 8% responden saja yang tidak menyetujuinya.

Tidak berbeda dengan pendapat permukiman yang berada di sekitar pasar kaget Rawajati, kondisi drainase yang tidak lancar juga diperhatikan oleh 33% responden. Akibat dari permasalahan drainase dan persampahan tersebut diatas, sebanyak 54% responden mencium bau yang tidak sedap ketika berada di lingkungan pasar tersebut. Sementara itu sebanyak 39% responden merasakan sulitnya mencari parkir di lingkungan tersebut, walaupun sebanyak 21% responden menentang hal tersebut. Kemudian masalah kebisingan hanya diungkap oleh sejumlah 23% responden saja, dimana terdapat 29% responden merasa hal tersebut adalah hal yang biasa saja dan 48% responden menyatakan pasar kaget

Rawajati tidak terlalu bising. Hal tersebut wajar karena responden tidak berada di sekitar lingkungan pasar tersebut secara terus menerus dalam waktu yang lama. Adapun hal yang positif muncul dalam masalah kemandirian pasar dan lingkungan, dimana sebanyak 90% responden menyatakan setuju akan hal tersebut dan hanya 2% saja yang menyatakan sebaliknya.

4.1.3. Preferensi Masyarakat Terhadap Perkembangan Pasar Kaget Rawajati

Mayoritas masyarakat yang berada di sekitar pasar kaget Rawajati menginginkan perkembangan pasar kaget Rawajati dengan harapan bahwa tanah yang mereka miliki di tempat tersebut dapat meningkat dan dapat beralih fungsi menjadi toko atau ruko dan secara umum lingkungan tersebut dapat berkembang menjadi daerah perdagangan. Ini tercermin pada hasil kuesioner dimana mayoritas responden menyetujui jika pasar tersebut semakin berkembang. Bahkan masyarakat yang berbatasan langsung dengan pasar tersebut berkeinginan untuk merubah rumahnya menjadi pertokoan, berbentuk ruko atau kios, dengan harapan dapat membantu meningkatkan kesejahteraan mereka menjadi lebih baik lagi.

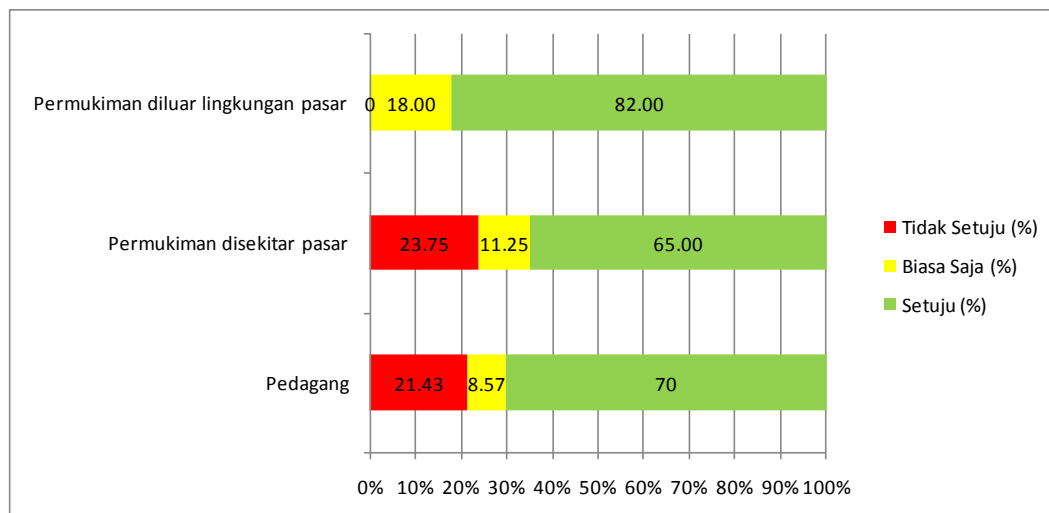


Sumber: Hasil Analisis, 2009

GAMBAR 4.11.
DIAGRAM KEINGINAN RESPONDEN TERHADAP PERKEMBANGAN PASAR KAGET RAWAJATI

Sementara bagi perumahan yang jauh dari pasar juga turut mendukung berkembangnya pasar kaget Rawajati, seperti yang diungkapkan para responden

sejumlah 84%. Dengan semakin berkembangnya pasar tersebut dan diiringi dengan semakin lengkapnya komoditas yang diperjual belikan, diharapkan dapat menjadi tujuan utama untuk berbelanja.



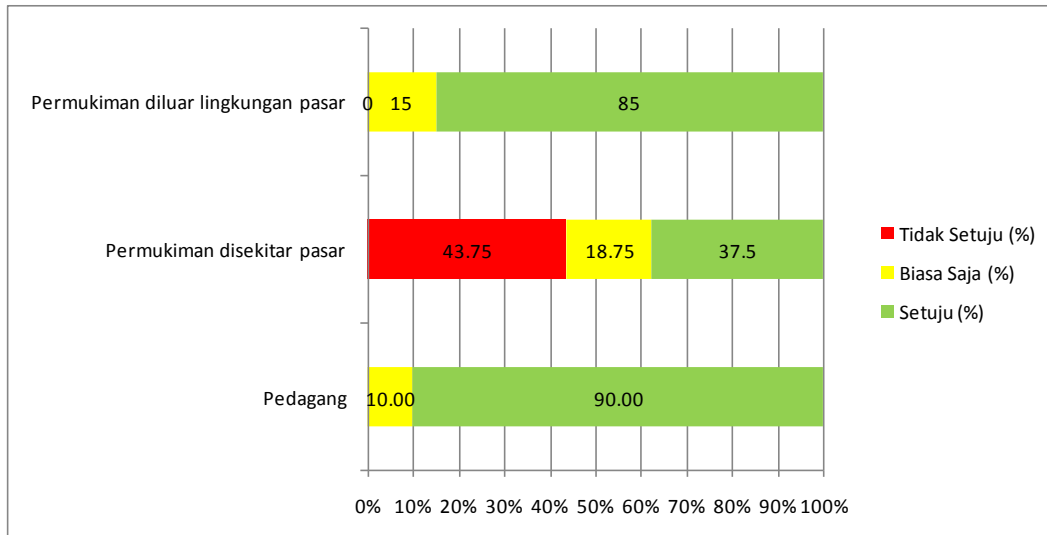
Sumber: Hasil Analisis, 2009

GAMBAR 4.12.
DIAGRAM KEINGINAN PASAR KAGET RAWAJATI
DIKELOLA OLEH PEMERINTAH

Namun perkembangan tersebut juga diharapkan mampu meningkatkan kualitas lingkungan pasar tersebut dengan penyediaan infrastruktur yang mendukung aktivitas pasar. Untuk itu sebanyak 65% responden permukiman disekitar pasar, menginginkan pasar kaget Rawajati dikelola sepenuhnya oleh pemerintah, dengan harapan fasilitas pendukung untuk kegiatan pasar dapat terpenuhi dengan baik sehingga kualitas permukiman yang berada di sekitar pasar tersebut dapat tetap terjaga baik. Hal senada juga diungkapkan oleh permukiman diluar lingkungan pasar, dengan jumlah 82% responden. Dengan semakin baiknya fasilitas yang tersedia, diharapkan tingkat kenyamanan berbelanja dapat turut meningkatkan. Adapun sebanyak 23.75% responden menolak pengelolaan pemerintah dikarenakan ketakutan akan terjadinya penggusuran atau relokasi ke tempat yang dianggap kurang strategis.

Hal menarik yang muncul adalah walaupun mayoritas seluruh pihak, baik pedagang, permukiman disekitar maupun diluar pasar menyetujui akan perkembangan pasar kaget Rawajati, namun keinginan pasar menjadi permanen

dengan aktivitas perdagangan yang nyaris tidak pernah berhenti ditolak oleh 43.75% responden permukiman yang berada di lingkungan pasar tersebut.



Sumber: Hasil Analisis, 2009

GAMBAR 4.13.
DIAGRAM KEINGINAN PASAR KAGET RAWAJATI
MENJADI PERMANEN

Adapun maksud dari permanen adalah tidak hanya lokasi fisik tempat berdagang saja namun juga lamanya aktivitas perdagangan yang semakin panjang. Dengan semakin lamanya aktivitas perdagangan, maka dapat dipastikan pengaruh aktivitas pasar tersebut akan berdampak, baik terlihat secara fisik maupun secara sosial, pada permukiman yang berada disekitar pasar tersebut.

Saat ini, aktivitas perdagangan di pasar kaget Rawajati hanya berlangsung hanya dari pukul 5 pagi hingga pukul 22 malam dengan aktivitas terpadat hanya terjadi pada pukul 8 pagi dan pukul 17 sore. Jika pasar menjadi permanen dengan rata-rata aktivitas yang tinggi setiap jamnya sepanjang hari hingga larut malam, dikhawatirkan faktor kenyamanan tinggal bagi permukiman disekitar pasar akan terganggu. Gangguan tersebut dapat berupa faktor keamanan yang berkurang, faktor kebersihan yang menurun yang dapat berimplikasi ke faktor kesehatan lingkungan dan juga estetika, serta faktor sosial lainnya.

4.2. Keterkaitan Permasalahan Yang Muncul Akibat Perkembangan Pasar Kaget Rawajati

Pasar kaget Rawajati muncul secara spontan semenjak tahun 70 an, diawali hanya dengan 1(satu) orang pedagang. Kemudian berkembang sampai saat ini jumlah pedagang telah mencapai lebih kurang 120 pedagang. Pasar kaget Rawajati yang menempati lahan pinggir jalan seluas lebih kurang 750 m² ini telah mampu menjadi fasilitas perdagangan yang melayani kebutuhan masyarakat Rawajati pada khususnya. Melihat jumlah penduduk Kelurahan Rawajati yang semakin berkembang maka beban pelayanan juga akan semakin besar. Didasarkan pada sifat *supply* dan *demand* maka pasar kaget Rawajati cenderung untuk semakin berkembang. Hal lain yang mendorong perkembangan pasar kaget Rawajati adalah daya tarik bagi pedagang seperti kemudahan transportasi, biaya operasional murah meskipun dengan infrastruktur yang minim, lokasi dekat rumah. Daya tarik bagi pembeli adalah komoditas beragam, harga murah, lokasi dekat rumah.

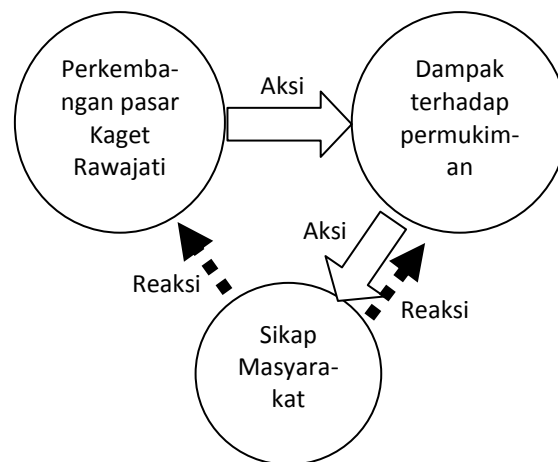
Namun dampak dari keberadaan dan perkembangan pasar kaget Rawajati cukup menimbulkan permasalahan terutama bagi permukiman disekitarnya. Permasalahan yang paling menonjol adalah kemacetan lalu lintas terutama pada jam puncak, karena jumlah pedagang akan bertambah sementara yang digunakan adalah lahan badan jalan. Secara visual tingkat kekumuhan akan bertambah, dengan banyaknya timbunan sampah, drainase mampet serta bau tak sedap. Hal ini terjadi karena sarana dan prasarana tidak ada peningkatan.

Sikap masyarakat serta pedagang tentang keberadaan dan perkembangan pasar kaget pada umumnya positif. Sebagian masyarakat bahkan sangat setuju karena dapat mengembangkan usahanya seperti membuka atau menyewakan kios. Hanya sebagian masyarakat disekitar pasar kaget yang tidak setuju karena tanpa adanya peningkatan sarana dan prasarana lingkungan dikhawatirkan akan menambah kemacetan dan kekumuhan.

Apabila Pemerintah Kota Jakarta Selatan belum meningkatkan sarana dan prasarana lingkungan terutama pasar kaget, maka untuk menjaga kualitas lingkungan permukiman Rawajati adalah mempertahankan sarana dan prasarana yang ada. Pemerintah Kota hendaknya segera mengeluarkan peraturan bahwa

untuk pasar kaget Rawajati tidak diizinkan menambah pedagang. Untuk mengantisipasi meningkatnya *demand* maka *supply* yang diizinkan hanya menambah volume komoditas. Kecuali hal tersebut Pemerintah Kota juga perlu memperketat perizinan dan pengawasan pembangunan yang mengalihfungsikan bangunan perumahan menjadi pertokoan.

Keterkaitan faktor pendorong perkembangan pasar kaget Rawajati dengan permasalahan permukiman yang muncul serta sikap masyarakat secara struktural dapat digambarkan seperti pada gambar 4.14.



Sumber: Hasil Analisa, 2010

GAMBAR 4.14.
KETERKAITAN PENGEMBANGAN PASAR DENGAN DAMPAK DAN SIKAP MASYARAKAT

Dengan menstrukturkan permasalahan yang muncul dapat diketahui keterkaitan dan hirarki permasalahan. Faktor pendorong seperti bertambahnya *demand* dan faktor penarik seperti kemudahan yang didapat pedagang dan pembeli untuk bertransaksi adalah awal permasalahan. Tetapi faktor pendorong dan penarik ini muncul secara alami dan bukanlah permasalahan utama. Yang menjadi permasalahan utama dalam keberadaan dan perkembangan pasar kaget Rawajati adalah minimnya sarana dan prasarana pasar yang tidak dapat mengakomodir perkembangan alami pasar tersebut.

BAB V

KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

5.1 Kesimpulan

Pasar kaget Rawajati merupakan pasar tradisional dengan skala pelayanan lingkungan sebagai pelayanan kebutuhan sehari-hari masyarakat di sekitarnya. Melihat manfaatnya yang tinggi bagi masyarakat sekitar dan adanya potensi untuk berkembang, maka perlu adanya pengelolaan yang baik agar pasar kaget Rawajati dapat terkendali dan pengembangannya dapat terencana.

Pasar kaget Rawajati pada dasarnya memiliki potensi untuk berkembang. Namun perkembangan pasar ini akan menimbulkan dampak pada lingkungan permukiman. Permasalahan lingkungan permukiman yang terjadi akan mempengaruhi sikap masyarakat terhadap perkembangan pasar serta dampak yang terjadi dalam lingkungannya. Dengan menstrukturkan permasalahan seperti terlihat pada Gambar 4.15. dapat diketahui keterkaitan dan hirarki permasalahannya. Perkembangan pasar kaget Rawajati adalah awal dari permasalahan tetapi dilihat dari faktor pendorong dan penarik merupakan sesuatu yang alami dan bukan permasalahan utama. Dalam hal ini permasalahan utama adalah minimnya sarana dan prasarana pasar, apabila tidak ada perhatian dari Pemerintah Kota Jakarta Selatan maka kualitas lingkungan akan semakin menurun.

Potensi perkembangan pasar kaget Rawajati disebabkan karena *demand* yang selalu meningkat dan *supply* yang cukup memenuhi. Selain hal tersebut, ada kemudahan pedagang dan pembeli untuk bertransaksi. Perkembangan pasar dinilai oleh sebagian masyarakat akan dapat meningkatkan dan mengembangkan usaha mereka. Sehingga sebagian masyarakat menginginkan perkembangan.

Perkembangan pasar kaget Rawajati akan memberikan dampak terhadap lingkungan pasar dan permukimannya. Lingkungan pasar dan permukiman khususnya disekitar pasar akan menjadi bertambah kumuh, jalan semakin macet dan semrawut, saluran drainase mampet, sampah bertambah, jalanan becek, bau

tak sedap. Hal ini dikarenakan Pemerintah Kota Jakarta Selatan meskipun sudah mengakui keberadaannya namun belum memberikan pembinaan kepada pasar kaget Rawajati.

Melihat kondisi dan potensi yang dimiliki oleh pasar kaget Rawajati, maka untuk menjaga kualitas lingkungan pasar dan permukiman, sarana dan prasarana pasar perlu ditingkatkan. Sementara belum ada perhatian dari Pemerintah Kota Jakarta Selatan perlu ditingkatkan kerjasama masyarakat khususnya pedagang untuk memperbaiki dan menjaga sarana dan prasarana yang ada. Antara lain saluran drainase dibersihkan/diperbaiki, dibangun bak penampungan sampah sementara, disediakan air bersih dan jalan yang merupakan lantai pasar dibuat minimal dengan perkerasan.

Sikap masyarakat terhadap perkembangan pasar kaget Rawajati pada umumnya sangat positif baik masyarakat sekitar maupun yang jaraknya cukup jauh dari pasar. Ada sebagian masyarakat yang dekat dengan pasar tidak setuju dengan perkembangan pasar karena merasa terganggu tetapi sebagian lagi sangat setuju karena diuntungkan dengan dapat mengembangkan usaha.

5.2 Rekomendasi

Berdasarkan kesimpulan yang diperoleh mengenai perkembangan pasar kaget Rawajati dan dampak yang diberikan terhadap permukiman yang ada disekitarnya, diperoleh rekomendasi sebagai berikut:

1. Untuk mengantisipasi permasalahan yang muncul akibat dari perkembangan pasar kaget Rawajati maka perlu ditingkatkan manajemen pengelolaannya.
2. Pemerintah Daerah Kota Jakarta Selatan perlu melakukan pembinaan baik secara teknis, administrasi maupun keuangan untuk meningkatkan pelayanan pasar kaget Rawajati.
3. Apabila Pemerintah Daerah Kota Jakarta Selatan belum dapat memberikan perhatian kepada pasar kaget Rawajati seperti membangun sarana dan prasarana serta menyediakan lahan untuk pengembangan, maka

sebaiknya Pemerintah Kota segera mengeluarkan peraturan bahwa pasar tersebut tidak boleh dikembangkan atau menambah pedagang, untuk menjaga kualitas lingkungannya.

4. Setiap pedagang perlu menyediakan tempat sampah khusus disetiap tempat mereka berdagang agar sampah dapat tertampung dengan baik sebelum diangkut menuju tempat pembuangan sampah sementara. Selain itu, diperlukan tambahan petugas kebersihan yang berjaga di beberapa titik strategis di lingkungan pasar untuk menjaga kebersihan dan mengurangi sampah yang berceceran.
5. Perlunya pengaturan dan pengawasan yang lebih ketat dari pemerintah terhadap perijinan pada perubahan perumahan menjadi pertokoan yang mulai banyak terjadi di pasar kaget Rawajati, terutama perumahan yang berada tepat dipinggir jalan menuju pasar tersebut. Hal ini dimaksudkan untuk dapat mengendalikan perkembangan pasar yang semakin meluas.

DAFTAR PUSTAKA

- Blair, Jhon P. 1995. *Local Economic Development, Analysis and Practice*. California, USA: Sage Publications Inc.
- Campbell, R MC Conned and Stanley L Brue. 1990. *Economic, Problem and Policie*. MC Graw Publishing Company.
- Catanese, Antoni J, 1986, Pengantar Perencanaan Kota, Erlangga Surabaya.
- Daldjoeni, Nathaniel. 1997. *Geografi Baru Organisasi Keruangan Dalam Teori dan Praktek*. Bandung: Penerbit Alumni.
- Damsar. 1997. *Sosiologi Ekonomi*. Jakarta: Penerbit PT. Raja Grafindo Persada.
- De Chiara, Joseph dan E Lee Koppelman. 1997. *Standar Perencanaan Tapak*. Jakarta: Penerbit PT. Erlangga.
- Dewar, David and Vanessa Watson.1990. *Urban Market Developing Informal Retailing*. London: Rontledge.
- Djojodipuro, Marsudi. 1992. *Teori Lokasi*. Jakarta: Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia.
- Galion,Arthur and Simon Eisner. 1994. *The Urban Pattern,3rd Edition*. New York.
- Gallion, A.B dan Simon Eisner, 1996, *Pengantar Perancangan Kota*, Jilid I, Terjemahan Susongko dan Januar Hakim. Jakarta : Galia Indonesia.
- Gibson, James L., et.al., terjemahan Nunuk Adiarni, 1996, *Organisasi : Perilaku, Struktur-Proses*,. Edisi ke delapan, Jakarta : Binarupa Aksara.
- Ginanjari, Nugraha Jiwapraja. 1980. *Masalah Ekonomi Mikro*. Jakarta: Acro.
- Hartshorn, Truman A. 1987. *Interpreting The City An Urban Geography*. New York: John Willey & Sons.
- Jayadinata, Johara. T, 1999. *Tata Guna Tanah Dalam Perencanaan Pedesaan, Perkotaan Dan Wilayah*. Bandung: Penerbit ITB.
- Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 378/KPTS/1987 Tentang Pengesahan 33 Standar Konstruksi Bangunan Indonesia.
- Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Nomor: 23/MPP/KEP/1/1998 Tentang Lembaga-lembaga Usaha Dagang Perdagangan.
- Kodoatie, Robert J dan Sugiyanto, 2002. *Banjir, beberapa penyebab dan metode pengendaliannya dalam perspektif lingkungan*, Yogyakarta, Penerbit: Pustaka Pelajar.
- Kotler, Philip and Gary Amstrong. 2001. *Prinsip-prinsip Pemasaran*. Jakarta: Penerbit PT. Erlangga.
- Kustiwan, Iwan. 1996, *Kajian Permasalahan dan Kebijakan Pengendalian Konversi Lahan Perkotaan di Wilayah Pantai Utara Pulau Jawa*. Tesis tidak diterbitkan, Program Magister Studi Pembangunan, Institut Teknologi Bandung, Bandung
- Mardiansyah, Fajar Hari. 1999. *Pengembangan Sistem Pendukung Keputusan untuk Perubahan Pemanfaatan Lahan Kota*. Tesis tidak diterbitkan, Program Magister Perencanaan Wilayah dan Kota, Institut Teknologi Bandung, Bandung.
- Miles, Mike E. Et all. 1999. *Real Estate Development, Principles and Process*. Washington DC: Urban Land Institute.

- Mursid, M. 1997. *Manajemen Pemasaran*. Jakarta: Penerbit Bumi Aksara.
- Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor: 112 Tahun 2007 Tentang Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern.
- Ristyanto, Yanuar. 2004. *Evaluasi Alternatif Lokasi Pasar Induk Sayur Di Kota Surabaya*, Tugas Akhir Tidak Diterbitkan, Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota, Universitas Diponegoro, Semarang.
- Soesilo, Nining, J. 2000. *Ekonomi, Perencanaan dan Manajemen*. Jakarta: Universitas Indonesia.
- Stanton, William J. 1996. *Prinsip Pemasaran*. Jakarta: Penerbit Erlangga.
- Sujarto, Djoko. 1989. *Faktor Sejarah Perkembangan Kota Dalam Perencanaan Perkembangan Kota*, Bandung, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan ITB.
- Sumaatmadja, Nursid. 1988. *Studi Geografi, Suatu Pendekatan dan Analisa Keruangan*. Bandung: Penerbit Alumni.
- Susilowati, Indah. 1998. *Identifikasi Lokasi Potensial Pengembangan Pusat Perbelanjaan di Area Suburban Kotamadya Semarang*. Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota, Universitas Diponegoro, Semarang.
- Wahab, S.A., 1997, *Analisis kebijakan : Dari Formulasi ke Implementasi Kebijakan Negara*, Jakarta : Bumi Aksara
- Winarso, Haryo, 1995, *Tarif Ijin Perubahan Guna Lahan Perkotaan Sebagai Bentuk Kontrol Pelaksanaan Penataan Ruang Kota*, Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota.

Lampiran A
DAFTAR PERTANYAAN

DAFTAR PERTANYAAN

Dalam Rangka Penelitian

**KEBERADAAN DAN PERKEMBANGAN
PASAR KAGET RAWAJATI JAKARTA**

Pelaksana:
WICAK HARDHIKA PUTRA
L4D008088



**PROGRAM PASCASARJANA
MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN WILAYAH DAN KOTA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2009**

PENGANTAR KUESIONER PENELITIAN TESIS

Jakarta, November 2009

Kepada Yth. Bpk/Ibu/Sdr

Di

Tempat

Dengan hormat,

Bersama ini kami memberitahukan bahwa dalam rangka penyusunan tesis sebagai salah satu syarat menyelesaikan studi pada **Program Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota (MTPWK) Universitas Diponegoro**, maka dengan ini kami memohon bantuan keada Bapak/Ibu/Suadara untuk memberikan jawaban dar kuesioner yang akan Kami sampaikan sebagaimana terlampir.

Penelitian ini berjudul “**Keberadaan Dan Perkembangan Pasar Kaget Rawajati Jakarta**”. Melalui penelitian ini diharapkan dapat mengetahui keberadaan dan perkembangan pasar kaget Rawajati.

Penelitian ini bersifat ilmiah, oleh sebab itu Kami mohon bantuan Bapak/Ibu/Saudara untuk memberikan jawaban yang sebenarnya dan sejujurnya sesuai dengan kenyataan yang ada. Selanjutnya setiap jawaban yang diberikan akan Kami rahasiakan dan hanya digunakan dalam penelitian ini.

Atas bantuan dan kesedian Bapak/Ibu/Saudara dalam menjawab kuesioner ini, Kami haturkan terima kasih.

Hormat Kami,

Wicak Hardhika Putra

4. Besar Keuntungan per Hari : 1. < Rp.50.000
 2. Rp. 50.000 – Rp. 100.000
 3. Rp. 100.000 – Rp. 150.000
 4. Rp. 150.000 – Rp. 250.000
 5. > Rp. 250.000
5. Besar biaya sewa tempat : 1. < Rp.100.000
 2. Rp. 100.000 – Rp. 150.000
 3. Rp. 150.000 – Rp. 250.000
 4. Rp. 250.000 – Rp. 500.000
 5. > Rp. 500.000

H. KONDISI PASAR, ALASAN MEMILIH LOKASI BERDAGANG DAN KEINGINAN PERKEMBANGAN PASAR

Pernyataan dibawah ini untuk mengetahui kondisi lingkungan pasar, alasan utama anda memilih lokasi berdagang serta keinginan dalam perkembangan pasar kaget Rawajati. Silahkan beri tanda silang (X) pada kolom yang tersedia.

I	KONDISI PASAR	STS	TS	B	S	SS
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	Kondisi jalan baik					
2	Kondisi saluran drainase baik					
3	Kondisi persampahan baik					
4	Kondisi keamanan yang baik					
5	Luas pasar yang Memadai					
II	ALASAN MEMILIH LOKASI	STS	TS	B	S	SS
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	Tersedianya sarana transportasi					
2	Biaya transportasi yang murah					
3	Biaya sewa yang murah					
4	Jumlah pembeli yang banyak					
5	Jumlah pesaing yang sedikit					
6	Lokasi pasar tidak jauh dari rumah					
III	PERKEMBANGAN PASAR	STS	TS	B	S	SS
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	Apakah anda setuju jika pasar kaget Rawajati berkembang semakin luas?					
2	Apakah anda setuju jika pasar kaget Rawajati dikelola pemerintah?					
3	Apakah Anda setuju jika pasar kaget menjadi pasar permanen?					

9. Pengeluaran belanja per bulan:
1. < Rp. 250.000
 2. Rp. 250.000 - Rp. 500.000
 3. Rp. 500.000 - Rp. 1.000.000
 4. Rp. 1.000.000 - Rp. 3.000.000
 5. > Rp. 3.000.000

B. PREFERENSI BELANJA

1. Seberapa sering berbelanja di pasar kaget Rawajati:
 1. Selalu
 2. Sering
 3. Kadang-kadang
 4. Jarang
 5. Tidak pernah
2. Komoditas yang paling sering anda beli di pasar kaget Rawajati:
 1. Sayur-mayur
 2. Daging
 3. Buah-buahan
 4. Makanan Jadi
 5. Lainnya _____

C. KONDISI PERMUKIMAN DAN ALASAN BERBELANJA DI PASAR KAGET RAWAJATI

Pernyataan dibawah ini untuk mengetahui kondisi perumahan dan alasan utama anda memilih lokasi pasar kaget Rawajati sebagai tujuan berbelanja. Silahkan beri tanda silang (X) pada kolom yang sesuai dengan pendapat Anda.

I	KONDISI PERMUKIMAN	STS	TS	B	S	SS
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	Kondisi jalan baik					
2	Kondisi saluran drainase baik					
3	Kondisi persampahan baik					
4	Kondisi keamanan baik					
II	ALASAN BERBELANJA	STS	TS	B	S	SS
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	Harga jual yang murah					
2	Jumlah penjual yang banyak					
3	Lokasi pasar tidak jauh dari rumah					
4	Jenis komoditas beragam					

D. PENGARUH DAN PERKEMBANGAN PASAR KAGET RAWAJATI TERHADAP PERUMAHAN DI SEKITARNYA

Pernyataan dibawah ini untuk mengetahui apakah pasar kaget Rawajati memberi dampak langsung pada perumahan dan infrastruktur disekitar perumahan Anda serta mengetahui keinginan dalam perkembangan pasar kaget Rawajati. Silahkan beri tanda silang (X) pada kolom yang sesuai dengan pendapat anda mengenai kondisi perumahan Anda.

I	PENGARUH PASAR	STS	TS	B	S	SS
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	Jalan menjadi macet					
2	Saluran air limbah yang tidak lancar					
3	Sampah yang berserakan					
4	Kebisingan yang tinggi					
5	Lingkungan tidak aman					
6	Bau yang tidak sedap					
7	Sulit mencari parkir					
II	PENGELOLAAN	STS	TS	B	S	SS
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	Apakah Anda setuju jika pasar kaget Rawajati berkembang semakin luas?					
2	Apakah Anda setuju jika pasar kaget Rawajati dikelola oleh pemerintah?					
3	Apakah anda setuju jika banyak rumah yang beralih fungsi menjadi toko?					
4	Apakah Anda setuju jika pasar kaget menjadi pasar permanen?					

8. Pengeluaran belanja per bulan:
1. < Rp. 250.000
 2. Rp. 250.000 - Rp. 500.000
 3. Rp. 500.000 - Rp. 1.000.000
 4. Rp. 1.000.000 - Rp. 3.000.000
 5. > Rp. 3.000.000

B. PREFERENSI BELANJA

1. Seberapa sering berbelanja di pasar kaget Rawajati:
 1. Selalu
 2. Sering
 3. Kadang-kadang
 4. Jarang
 5. Tidak pernah
2. Komoditas yang paling sering anda beli di pasar kaget Rawajati:
 1. Sayur-mayur
 2. Daging
 3. Buah-buahan
 4. Makanan Jadi
 5. Lainnya _____

C. ALASAN BERBELANJA DI PASAR KAGET RAWAJATI

Pernyataan dibawah ini untuk mengetahui alasan anda dalam memilih pasar kaget Rawajati sebagai tujuan berbelanja. Silahkan beri tanda silang (X) pada kolom yang sesuai dengan pendapat Anda.

I	INFRASTRUKTUR PASAR	STS	TS	B	S	SS
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	Harga jual yang murah					
2	Jumlah penjual yang banyak					
3	Jenis komoditas beragam					
4	Lokasi pasar tidak jauh dari rumah					

D. KONDISI LINGKUNGAN DAN PERKEMBANGAN PASAR KAGET RAWAJATI

Pernyataan dibawah ini untuk mengetahui penilaian anda mengenai kondisi lingkungan dan perkembangan pasar kaget Rawajati. Silahkan beri tanda silang (X) pada kolom yang sesuai dengan pendapat anda.

I	KONDISI PASAR	STS	TS	B	S	SS
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	Jalan macet					
2	Saluran air limbah yang tidak lancar					
3	Sampah yang berserakan					
4	Kebisingan yang tinggi					
5	Lingkungan tidak aman					
6	Bau yang tidak sedap					
7	Sulit mencari parkir					
II	PENGELOLAAN	STS	TS	B	S	SS
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	Apakah Anda setuju jika pasar kaget Rawajati berkembang semakin luas?					
2	Apakah Anda setuju jika pasar kaget Rawajati dikelola oleh pemerintah?					
3	Apakah Anda setuju jika prasarana pasar kaget ditingkatkan?					
4	Apakah Anda setuju jika pasar kaget menjadi pasar permanen?					

Lampiran B**HASIL KUESIONER
PEDAGANG PASAR KAGET RAWAJATI**

**REKAPITULASI HASIL KUESIONER
PEDAGANG PASAR KAGET RAWAJATI**

Informasi Umum

Jawaban	Berdagang Sejak Tahun		Komoditas		Keuntungan per Hari		Sewa Tempat per Bulan	
	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)
1	22	31.43	15	21.43	35	50.00	55	78.57
2	23	32.86	13	18.57	27	38.57	12	17.14
3	25	35.71	13	18.57	8	11.43	2	2.86
4	0	0.00	16	22.86	0	0.00	1	1.43
5	0	0.00	13	18.57	0	0.00	0	0.00
Total	70	100.00	70	100.00	70	100.00	70	100.00

Kondisi Pasar Kaget Rawajati

Jawaban	Jalan Memadai		Saluran Drainase Memadai		Sistem Persampahan Memadai		Luas Pasar Memadai		Keamanan Yang Baik	
	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)
1	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
2	8	11.43	27	38.57	47	67.14	56	80.00	0	0.00
3	36	51.43	32	45.71	13	18.57	14	20.00	14	20.00
4	26	37.14	11	15.71	10	14.29	0	0.00	56	80.00
5	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
Total	70	100.00	70	100.00	70	100.00	70	100.00	70	100.00

**REKAPITULASI HASIL KUESIONER
PEDAGANG PASAR KAGET RAWAJATI**

Alasan Menempati Pasar Kaget Rawajati

Jawaban	Sewa Tempat Murah		Pembeli Banyak		Pesaing Sedikit		Lokasi Pasar Dekat dengan Rumah		Tersedia Sarana Transportasi		Biaya Transportasi Murah	
	(%)		(%)		(%)		(%)		(%)		(%)	
1	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
2	0	0.00	9	12.86	56	80.00	9	12.86	10	14.29	8	11.43
3	15	21.43	18	25.71	14	20.00	8	11.43	8	11.43	13	18.57
4	55	78.57	43	61.43	0	0.00	53	75.71	52	74.29	49	70.00
5	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
Total	70	100.00	70	100.00	70	100.00	70	100.00	70	100.00	70	100.00

Pendapat Mengenai Perkembangan Pasar Kaget Rawajati

Jawaban	Setuju Pasar berkembang dan Meluas		Setuju Pasar Dikelola Pemerintah		Setuju Pasar Menjadi Permanen	
	(%)		(%)		(%)	
1	0	0.00	0	0.00	0	0.00
2	0	0.00	15	21.43	0	0.00
3	9	12.86	6	8.57	7	10.00
4	61	87.14	49	70.00	63	90.00
5	0	0.00	0	0.00	0	0.00
Total	70	100.00	70	100.00	70	100.00

**HASIL KUESIONER
PEDAGANG PASAR KAGET RAWAJATI**

Nomer Responden	Berdagang Sejak Tahun	Komoditas	Waktu Berdagang		Keuntungan per Hari	Sewa Tempat per Bulan	Tersedia Sarana Transportasi	Biaya Transportasi Murah	Jalan Memadai	Saluran Drainase Memadai
			Mulai	Selesai						
1	1	1	4	10	2	1	4	2	2	2
2	1	1	5	10	1	1	4	4	4	3
3	3	2	6	11	1	1	3	4	3	4
4	3	1	8	12	1	2	4	4	4	3
5	1	4	5	12	1	1	4	4	4	3
6	3	2	4	10	2	1	3	4	3	4
7	1	2	8	12	1	2	4	4	3	3
8	2	1	6	11	1	1	4	4	4	4
9	3	5	8	12	1	1	4	4	2	2
10	3	1	14	21	2	1	4	4	3	2
11	2	4	7	13	2	2	4	3	3	3
12	2	5	14	22	1	2	2	2	3	2
13	1	3	8	21	1	1	4	4	3	2
14	2	4	16	22	1	1	3	4	2	3
15	1	3	8	20	2	1	4	4	3	2
16	2	3	8	21	1	1	3	4	3	3
17	2	2	4	10	1	2	4	4	4	2
18	1	3	7	18	1	1	4	3	4	3
19	2	3	5	14	1	1	3	4	4	3
20	1	1	4	9	2	2	4	3	2	3
21	3	2	7	11	1	1	4	3	3	3
22	3	4	14	22	1	1	4	2	4	2
23	2	2	8	10	2	1	2	4	4	2
24	3	4	16	23	2	1	4	3	3	3
25	3	3	5	8	1	1	4	4	3	2
26	1	4	17	23	1	1	3	4	2	3
27	1	4	14	22	2	1	4	4	3	3
28	3	3	17	20	3	1	3	3	2	3
29	2	2	5	11	1	1	2	2	3	2
30	2	5	16	21	1	1	4	4	4	3
31	3	3	5	9	2	1	4	4	4	3
32	3	4	14	20	3	1	4	4	3	2
33	3	1	4	10	1	1	4	4	4	2
34	2	3	8	21	2	1	4	4	4	3
35	2	4	16	20	1	1	4	4	3	3
36	3	4	17	21	1	2	2	2	3	2
37	1	1	8	10	3	2	4	3	2	3
38	2	2	6	9	2	1	4	3	3	3
39	1	1	7	9	1	1	4	4	4	4
40	1	3	5	9	2	2	4	4	3	4
41	1	4	14	19	1	1	4	4	3	4
42	1	5	7	13	2	1	4	4	4	2
43	3	5	7	15	2	2	4	4	4	3
44	3	5	7	16	1	1	3	4	3	4
45	3	5	8	15	2	1	4	4	4	3
46	3	2	5	10	3	2	4	4	2	2
47	1	3	7	15	1	1	4	4	4	2
48	3	5	16	19	2	1	4	4	4	2
49	1	1	6	10	1	1	4	4	3	3
50	3	2	6	11	2	1	4	4	3	3
51	2	5	15	20	1	1	4	3	3	2
52	2	1	5	12	2	1	2	4	4	2
53	3	3	8	17	1	1	4	4	3	2
54	2	4	15	22	3	2	2	2	3	3
55	1	4	16	20	2	1	4	4	4	4
56	3	2	7	11	2	1	4	4	4	2
57	2	1	5	11	2	1	4	4	4	3
58	2	5	7	19	1	1	4	3	3	3
59	2	4	15	19	3	3	2	3	3	3
60	3	1	7	12	1	1	2	2	4	2

**HASIL KUESIONER
PEDAGANG PASAR KAGET RAWAJATI**

Nomer Responden	Berdagang Sejak Tahun	Komoditas	Waktu Berdagang		Keuntungan per Hari	Sewa Tempat per Bulan	Tersedia Sarana Transportasi	Biaya Transportasi Murah	Jalan Memadai	Saluran Drainase Memadai
			Mulai	Selesai						
61	1	5	15	18	2	1	4	4	3	3
62	3	2	7	13	2	1	2	4	3	2
63	2	4	16	22	3	3	4	4	3	4
64	2	3	6	20	1	1	4	4	3	2
65	2	5	8	20	2	1	4	3	3	2
66	2	4	17	21	1	1	4	4	4	4
67	1	5	15	21	2	1	4	3	3	4
68	1	1	5	10	3	4	2	2	3	3
69	3	2	5	9	2	1	4	4	4	3
70	1	1	7	10	1	1	4	4	3	2

**HASIL KUESIONER
PEDAGANG PASAR KAGET RAWAJATI**

Nomer Responden	Sistem Persampahan Memadai	Luas Pasar Memadai	Keamanan Yang Baik	Sewa Tempat Murah	Pembeli Banyak	Pesaing Sedikit	Lokasi Pasar Dekat dengan Rumah	Setuju Pasar berkembang dan Meluas	Setuju Pasar Dikelola Pemerintah	Setuju Pasar Menjadi Permanen
1	2	2	4	4	4	2	4	4	2	4
2	3	3	4	4	4	2	4	4	4	4
3	3	2	4	4	4	3	4	3	4	4
4	3	3	4	4	4	2	3	4	2	4
5	2	3	3	4	4	2	4	4	2	4
6	2	2	4	4	4	2	3	4	3	4
7	2	2	4	4	4	2	4	4	4	4
8	2	2	4	4	4	2	4	4	4	4
9	2	2	4	4	4	2	4	3	3	4
10	3	3	4	4	3	2	4	4	2	4
11	3	2	4	3	4	3	2	4	4	4
12	2	2	4	3	4	2	4	3	4	3
13	2	2	4	4	2	2	4	4	4	4
14	4	2	3	4	2	2	4	4	4	3
15	2	2	4	4	3	2	2	4	4	4
16	2	3	4	4	4	2	4	4	2	4
17	2	2	4	3	2	2	4	3	4	4
18	2	2	4	4	4	2	4	4	4	4
19	3	2	3	4	3	2	4	4	4	4
20	3	2	4	4	4	2	2	4	4	4
21	2	2	4	4	3	2	3	4	3	4
22	2	2	4	4	2	2	4	4	4	4
23	4	2	4	4	2	2	4	4	2	4
24	2	2	4	4	2	2	2	4	4	4
25	2	3	4	3	3	2	4	4	2	4
26	4	2	3	4	2	2	4	4	4	4
27	2	2	4	4	3	3	4	3	2	3
28	2	2	4	4	2	2	4	4	4	4
29	2	2	4	4	3	2	2	4	4	4
30	2	2	3	4	4	2	4	3	4	4
31	3	2	4	4	4	2	4	4	4	4
32	2	2	3	4	4	3	4	4	4	3
33	2	2	3	4	4	2	4	4	4	4
34	2	2	3	4	4	2	4	4	4	4
35	2	2	4	3	4	2	4	4	2	4
36	2	2	4	4	4	2	4	4	4	4
37	3	2	4	4	4	3	4	4	4	4
38	2	2	4	4	4	3	4	4	4	4
39	2	3	4	3	4	2	4	4	4	4
40	4	2	4	4	4	2	4	4	2	4
41	2	3	4	4	2	3	4	4	2	4
42	2	2	4	3	4	2	4	4	4	4
43	2	2	3	3	3	2	4	4	2	3
44	3	2	4	3	4	2	4	3	2	4
45	3	3	4	4	3	2	4	4	4	4
46	2	2	4	4	4	3	4	4	3	4
47	2	2	4	4	4	2	4	4	4	4
48	2	3	3	4	4	2	4	3	2	3
49	3	2	4	4	4	3	3	4	4	4
50	2	2	3	4	4	2	4	4	4	4
51	4	3	4	4	4	2	4	4	3	4
52	2	2	3	4	4	2	4	4	4	4
53	4	2	4	4	4	2	2	4	4	4
54	2	2	4	4	4	2	4	4	4	4
55	4	2	4	4	3	2	2	3	4	4
56	2	2	4	4	4	3	3	4	4	3
57	2	2	3	4	3	2	4	4	4	4
58	2	2	4	4	3	2	2	4	4	4
59	2	2	4	4	4	3	4	4	4	4
60	4	3	4	4	3	2	4	4	4	4

**HASIL KUESIONER
PEDAGANG PASAR KAGET RAWAJATI**

Nomer Responden	Sistem Persampahan Memadai	Luas Pasar Memadai	Keamanan Yang Baik	Sewa Tempat Murah	Pembeli Banyak	Pesaing Sedikit	Lokasi Pasar Dekat dengan Rumah	Setuju Pasar berkembang dan Meluas	Setuju Pasar Dikelola Pemerintah	Setuju Pasar Menjadi Permanen
61	2	2	4	3	3	2	3	4	4	4
62	2	2	4	3	4	2	4	4	3	4
63	2	2	4	4	3	2	3	4	4	4
64	2	3	4	3	3	3	4	4	4	4
65	2	2	4	4	3	2	2	4	4	4
66	4	2	4	3	4	3	4	4	4	4
67	3	2	4	4	4	3	4	4	4	4
68	4	3	4	4	4	2	4	4	2	4
69	2	2	3	3	3	2	3	4	4	4
70	2	2	4	3	4	2	4	4	4	4

Lampiran C**HASIL KUESIONER
PERMUKIMAN DI SEKITAR PASAR KAGET RAWAJATI**

**REKAPITULASI HASIL KUESIONER
PERMUKIMAN DI SEKITAR PASAR KAGET RAWAJATI**

Informasi Umum

Jawaban	Penghasilan per Bulan		Pengeluaran Belanja per Bulan		Sering Berbelanja di Pasar Kaget Rawajati		Komoditas yang Sering Dibeli	
		(%)		(%)		(%)		(%)
1	16	20.00	19	23.75	66	82.50	19	23.75
2	41	51.25	46	57.50	12	15.00	15	18.75
3	14	17.50	15	18.75	2	2.50	16	20.00
4	9	11.25	0	0.00	0	0.00	16	20.00
5	0	0.00	0	0.00	0	0.00	14	17.50
Total	80	100.00	80	100.00	80	100.00	80	100.00

Kondisi Permukiman di Sekitar Pasar Kaget Rawajati

Jawaban	Kondisi Jalan Baik		Kondisi Saluran Drainase Baik		Kondisi Sistem Persampahan Baik		Kondisi Keamanan Baik	
		(%)		(%)		(%)		(%)
1	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
2	16	20.00	12	15.00	12	15.00	0	0.00
3	53	66.25	57	71.25	61	76.25	4	5.00
4	11	13.75	11	13.75	7	8.75	76	95.00
5	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
Total	80	100.00	80	100.00	80	100.00	80	100.00

**REKAPITULASI HASIL KUESIONER
PERMUKIMAN DI SEKITAR PASAR KAGET RAWAJATI**

Pendapat Mengenai Perkembangan Pasar Kaget Rawajati

Jawaban	Setuju Pasar berkembang dan Meluas (%)		Setuju Pasar Dikelola Pemerintah (%)		Setuju Perumahan Menjadi Pertokoan (%)		Setuju Pasar Menjadi Permanen (%)	
1	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0
2	27.00	33.75	19.00	23.75	2.00	2.50	35.00	43.75
3	11.00	13.75	9.00	11.25	11.00	13.75	15.00	18.75
4	42.00	52.50	52.00	65.00	67.00	83.75	30.00	37.5
5	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0
Total	80	100.00	80	100.00	80	100.00	80	100.00

**HASIL KUESIONER
PERMUKIMAN DI SEKITAR PASAR KAGET RAWAJATI**

Nomer Responden	Penghasilan per Bulan	Pengeluaran Belanja per Bulan	Waktu Aktivitas		Sering Berbelanja di Pasar Kaget Rawajati	Komoditas yang Sering Dibeli	Kondisi Jalan Baik	Kondisi Saluran Drainase Baik	Kondisi Sistem Persampahan Baik
			Berangkat	Pulang					
61	3	2	8	19	1	4	4	3	3
62	2	1	7	16	1	4	3	3	3
63	2	2	8	18	1	3	3	3	3
64	2	3	7	19	2	2	3	3	3
65	2	2	9	18	1	1	3	2	2
66	1	3	5	16	3	5	3	3	3
67	2	3	6	18	3	4	3	3	3
68	1	1	5	20	1	1	3	2	3
69	4	2	6	17	1	5	3	3	3
70	2	2	7	16	1	4	3	4	3
71	1	2	8	16	1	3	3	3	2
72	2	3	9	19	2	4	2	2	3
73	1	2	7	16	1	2	3	4	4
74	2	2	8	17	1	2	3	3	3
75	2	1	6	16	1	4	4	3	3
76	1	2	7	20	1	4	3	2	3
77	2	2	9	16	1	2	3	3	3
78	2	2	7	16	1	1	2	4	3
79	2	1	5	19	1	1	3	3	3
80	1	1	6	20	1	1	3	3	3

**HASIL KUESIONER
PERMUKIMAN DI SEKITAR PASAR KAGET RAWAJATI**

Nomer Responden	Kondisi Keamanan Baik	Harga Jual Murah	Jumlah Penjual Banyak	Jenis Komoditas Beragam	Lokasi Pasar Dekat dengan Rumah	Jalan Macet	Saluran Drainase Tersumbat	Sampah Berserakan
1	4	4	4	4	4	4	4	4
2	4	4	4	4	5	4	4	4
3	4	4	4	4	4	4	4	4
4	4	4	4	4	4	4	3	3
5	4	4	4	4	5	3	3	4
6	4	4	4	4	4	3	3	4
7	4	4	4	4	4	4	4	4
8	3	4	3	4	4	3	3	4
9	4	4	4	4	5	4	2	4
10	4	4	4	4	4	4	4	3
11	4	3	4	4	4	4	4	4
12	4	4	4	3	5	4	3	4
13	4	4	4	3	4	4	4	3
14	4	4	4	4	5	4	4	3
15	4	4	4	4	4	4	4	4
16	4	4	4	3	5	3	3	3
17	4	4	3	4	4	4	3	4
18	4	4	4	4	4	3	4	3
19	4	4	3	4	4	4	3	4
20	4	4	4	4	4	4	4	4
21	4	4	4	4	5	4	4	4
22	4	4	4	4	4	3	4	4
23	4	4	4	4	4	4	4	3
24	4	3	4	4	4	3	2	4
25	4	4	4	3	5	3	4	4
26	4	4	3	4	5	4	4	3
27	4	4	4	4	4	3	3	3
28	4	3	4	4	5	4	4	3
29	4	4	3	4	4	3	4	4
30	4	3	4	4	5	3	4	4
31	4	4	4	4	4	4	2	3
32	4	4	4	4	5	4	3	3
33	4	4	4	4	4	4	2	4
34	4	4	4	3	4	3	4	4
35	4	4	3	4	4	5	3	4
36	4	4	4	4	4	5	4	3
37	3	4	4	4	5	3	3	3
38	4	3	4	4	4	3	4	4
39	4	4	4	4	4	3	4	4
40	4	3	4	4	4	4	4	4
41	4	4	4	4	4	4	4	4
42	4	4	4	4	4	5	4	4
43	4	4	4	4	4	4	3	3
44	4	4	4	3	5	4	4	4
45	4	4	4	4	4	4	3	4
46	4	4	3	3	4	4	3	4
47	4	4	4	4	4	4	3	4
48	4	4	4	4	4	4	4	4
49	4	4	4	4	4	3	4	3
50	4	4	3	4	4	4	4	3
51	4	3	4	4	5	4	4	4
52	4	4	4	3	4	3	4	3
53	4	4	4	4	4	3	3	4
54	4	4	4	4	5	4	4	3
55	4	4	4	4	5	4	4	4
56	4	4	3	4	4	4	2	4
57	4	4	4	4	4	3	3	4
58	4	4	4	4	4	4	3	4
59	3	4	3	4	4	3	3	4
60	4	4	4	4	5	4	3	4

HASIL KUESIONER
PERMUKIMAN DI SEKITAR PASAR KAGET RAWAJATI

Nomer Responden	Bising	Tidak Aman	Bau Tidak Sedap	Sulit Parkir	Setuju Pasar berkembang dan Meluas	Setuju Pasar Dikelola Pemerintah	Setuju Perumahan Menjadi Pertokoan	Setuju Pasar Menjadi Permanen
1	2	2	4	2	4	2	4	4
2	3	2	2	2	2	4	4	3
3	3	2	3	3	4	2	2	2
4	4	2	2	3	3	4	4	3
5	3	2	3	3	4	4	4	2
6	3	2	4	2	2	4	4	4
7	3	2	2	2	4	2	4	3
8	3	2	4	2	4	4	3	2
9	2	2	2	2	2	2	4	4
10	3	2	4	2	4	4	4	2
11	4	2	2	2	2	4	4	4
12	3	2	4	2	4	2	4	4
13	4	2	4	2	2	3	4	2
14	2	2	4	3	2	4	2	4
15	3	2	2	2	4	4	3	2
16	3	2	2	2	3	2	4	4
17	2	2	3	2	4	4	4	2
18	3	2	4	2	2	4	4	3
19	3	2	3	4	4	4	4	2
20	3	2	3	2	3	4	3	4
21	4	2	4	2	2	2	4	2
22	3	2	3	2	4	3	4	2
23	3	2	4	3	2	4	4	4
24	4	2	3	2	4	4	4	4
25	2	2	3	3	3	4	4	2
26	2	2	2	3	4	3	4	4
27	3	2	3	3	2	4	3	2
28	4	2	3	2	4	3	4	4
29	2	2	4	2	4	4	3	2
30	3	2	4	3	2	2	4	4
31	2	2	4	2	4	4	3	2
32	3	2	3	3	4	4	4	2
33	4	2	3	3	4	2	4	4
34	3	2	4	3	4	4	4	2
35	3	2	4	3	3	4	4	4
36	4	2	3	4	4	4	4	2
37	2	2	4	3	2	4	4	3
38	3	2	3	3	4	4	4	3
39	4	3	3	4	4	4	3	2
40	2	2	4	4	2	2	4	2
41	2	2	2	4	4	4	4	3
42	4	2	3	3	2	4	4	3
43	2	2	4	4	4	4	4	3
44	2	2	2	3	2	2	4	4
45	2	2	2	2	3	4	4	3
46	4	2	3	3	4	2	4	4
47	2	3	3	3	4	4	4	4
48	3	2	3	3	2	4	4	4
49	4	2	3	2	3	2	4	4
50	3	2	2	3	4	4	4	2
51	2	2	2	3	2	3	4	4
52	4	2	3	3	4	4	4	3
53	2	2	3	3	2	4	4	2
54	3	3	3	2	4	4	4	3
55	4	2	3	3	3	3	4	3
56	2	2	3	3	4	2	4	2
57	2	2	4	3	4	4	3	2
58	3	2	3	3	2	4	4	4
59	3	2	4	3	4	2	4	2
60	3	2	3	2	3	4	4	4

HASIL KUESIONER
PERMUKIMAN DI SEKITAR PASAR KAGET RAWAJATI

Nomer Responden	Bising	Tidak Aman	Bau Tidak Sedap	Sulit Parkir	Setuju Pasar berkembang dan Meluas	Setuju Pasar Dikelola Pemerintah	Setuju Perumahan Menjadi Pertokoan	Setuju Pasar Menjadi Permanen
61	3	2	4	2	4	3	4	4
62	4	2	3	2	2	4	4	2
63	2	2	2	3	3	4	4	2
64	2	2	3	3	2	4	4	4
65	2	3	2	3	4	2	4	2
66	3	2	3	3	2	4	4	4
67	3	2	2	3	2	4	4	2
68	4	2	4	3	4	2	4	4
69	3	2	2	3	3	4	4	4
70	3	2	4	2	4	4	4	2
71	4	2	3	3	4	4	4	4
72	4	2	4	3	2	3	3	2
73	3	2	3	3	4	4	4	2
74	2	2	4	3	2	2	4	2
75	3	2	3	2	4	4	4	4
76	4	2	3	2	4	4	3	2
77	3	2	4	3	4	4	3	2
78	4	2	2	3	2	2	4	2
79	3	2	3	3	4	4	4	3
80	3	2	3	3	2	3	4	3

Lampiran D**HASIL KUESIONER
PERMUKIMAN DI LUAR LINGKUNGAN
PASAR KAGET RAWAJATI**

**REKAPITULASI HASIL KUESIONER
PERMUKIMAN DI LUAR LINGKUNGAN PASAR KAGET RAWAJATI**

Informasi Umum

Jawaban	Penghasilan per Bulan		Pengeluaran Belanja per Bulan		Sering Berbelanja di Pasar Kaget Rawajati	Komoditas yang Sering Dibeli		
	(%)		(%)			(%)		
1	0	0.00	0	0.00	7	7.00	21	21.00
2	13	13.00	12	12.00	50	50.00	26	26.00
3	28	28.00	39	39.00	30	30.00	20	20.00
4	34	34.00	49	49.00	13	13.00	14	14.00
5	25	25.00	0	0.00	0	0.00	19	19.00
Total	100	100.00	100	100.00	100	100.00	100	100.00

Alasan Berbelanja di Pasar Kaget Rawajati

Jawaban	Harga Jual Murah		Jumlah Penjual Banyak		Jenis Komoditas Beragam		Lokasi Pasar Dekat dengan Rumah	
	(%)		(%)		(%)		(%)	
1	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
2	2	2.00	8	8.00	4	4.00	4	4.00
3	20	20.00	41	41.00	41	41.00	29	29.00
4	78	78.00	51	51.00	55	55.00	67	67.00
5	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
Total	100	100.00	100	100.00	100	100.00	100	100.00

**REKAPITULASI HASIL KUESIONER
PERMUKIMAN DI LUAR LINGKUNGAN PASAR KAGET RAWAJATI**

Dampak Aktivitas Pasar Kaget Rawajati Terhadap Permukiman di Sekitarnya

Jawaban	Jalan Macet	Saluran Drainase Tersumbat	Sampah Berserakan	Bising	Tidak Aman	Bau Tidak Sedap	Sulit Parkir
	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)
1	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	8.00	28.00	0.00	48.00	90.00	0.00	21.00
3	32.00	39.00	37.00	29.00	8.00	46.00	40.00
4	50.00	33.00	63.00	23.00	2.00	54.00	39.00
5	10.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total	100	100.00	100	100.00	100	100.00	100

Pendapat Mengenai Perkembangan Pasar Kaget Rawajati

Jawaban	Setuju Pasar berkembang dan Meluas	Setuju Pasar Dikelola Pemerintah	Setuju Perumahan Menjadi Pertokoan	Setuju Pasar Menjadi Permanen
	(%)	(%)	(%)	(%)
1	0.00	0.00	0.00	0.00
2	0.00	0.00	0.00	0.00
3	16.00	18.00	11.00	15.00
4	84.00	82.00	89.00	85.00
5	0.00	0.00	0.00	0.00
Total	100	100.00	100	100.00

HASIL KUESIONER
PERMUKIMAN DI LUAR LINGKUNGAN PASAR KAGET RAWAJATI

Nomer Responden	Penghasilan per Bulan	Pengeluaran Belanja per Bulan	Sering Berbelanja di Pasar Kaget Rawajati	Komoditas yang Sering Dibeli	Harga Jual Murah	Jumlah Penjual Banyak	Jenis Komoditas Beragam	Lokasi Pasar Dekat dengan Rumah	Jalan Macet	Saluran Drainase Tersumbat
1	3	4	2	1	4	4	4	4	4	2
2	2	2	2	4	4	2	4	4	4	3
3	5	4	3	5	4	4	4	2	4	4
4	4	4	3	2	4	4	2	4	5	3
5	4	3	4	3	3	4	4	4	3	4
6	2	2	3	2	3	4	4	4	3	3
7	5	3	2	1	4	2	4	4	4	4
8	3	4	1	2	4	4	4	4	4	2
9	3	3	3	3	4	4	4	4	4	2
10	2	2	2	4	4	3	4	2	4	3
11	5	4	2	3	4	2	2	4	3	4
12	4	3	3	3	4	4	4	4	5	2
13	5	4	3	5	4	4	4	4	4	3
14	3	4	3	1	4	2	4	4	4	3
15	5	3	3	2	3	4	4	4	4	4
16	2	2	2	3	3	4	2	2	4	3
17	3	3	3	5	4	2	4	3	4	3
18	5	3	3	1	4	4	3	4	3	2
19	5	4	3	2	4	4	4	3	4	4
20	2	2	4	3	4	2	3	3	4	3
21	5	3	3	2	4	3	4	4	4	4
22	3	4	2	1	3	2	3	3	4	2
23	4	4	3	5	4	3	4	4	3	3
24	4	4	1	3	3	4	3	4	4	2
25	2	2	3	2	4	4	4	4	4	2
26	3	3	3	1	4	4	4	4	4	4
27	3	4	4	2	4	3	4	4	4	2
28	3	3	1	3	4	3	3	4	4	2
29	2	2	2	2	4	4	4	4	4	4
30	5	3	3	1	4	4	4	4	4	2
31	3	3	3	1	4	2	3	2	3	2
32	3	4	2	1	3	3	3	4	3	3
33	4	3	2	2	4	3	3	4	4	3
34	5	4	4	2	4	3	3	4	2	2
35	3	3	1	2	4	3	4	4	4	3
36	5	3	2	2	4	3	4	4	4	2
37	2	2	3	3	4	4	3	4	4	3
38	5	4	3	3	4	4	3	4	2	4
39	4	3	3	2	4	3	3	4	4	3
40	4	3	2	3	3	4	3	3	5	4
41	4	3	2	3	3	3	4	3	5	3
42	4	4	3	3	4	4	3	4	3	4
43	2	2	2	3	2	4	4	3	3	3
44	5	4	2	2	4	4	3	4	2	4
45	4	4	4	5	4	4	4	4	3	2
46	5	3	3	2	4	3	3	4	4	4
47	4	3	2	5	4	3	3	4	3	3
48	5	4	2	5	4	3	3	3	4	3
49	4	4	3	1	4	3	4	4	4	3
50	3	4	2	4	3	3	3	4	3	4
51	4	4	4	1	4	3	4	4	4	2
52	3	3	3	4	4	4	3	4	4	4
53	4	3	2	4	3	4	4	4	3	4
54	4	4	1	2	4	4	3	4	4	4
55	3	3	2	5	4	4	4	4	5	4
56	5	4	4	2	2	3	3	3	4	4
57	4	4	2	5	4	3	4	3	4	3
58	4	3	2	5	4	3	4	4	4	3
59	4	4	3	5	4	4	3	4	4	3
60	4	3	2	4	4	3	3	4	4	2

HASIL KUESIONER
PERMUKIMAN DI LUAR LINGKUNGAN PASAR KAGET RAWAJATI

Nomer Responden	Penghasilan per Bulan	Pengeluaran Belanja per Bulan	Sering Berbelanja di Pasar Kaget Rawajati	Komoditas yang Sering Dibeli	Harga Jual Murah	Jumlah Penjual Banyak	Jenis Komoditas Beragam	Lokasi Pasar Dekat dengan Rumah	Jalan Macet	Saluran Drainase Tersumbat
61	5	4	2	1	4	4	3	4	3	3
62	4	3	4	4	4	4	3	3	4	2
63	3	4	3	1	4	4	4	3	3	3
64	3	3	2	4	3	3	3	3	3	3
65	4	4	2	5	4	3	4	4	4	3
66	3	3	2	3	4	4	4	3	5	2
67	4	4	4	2	3	3	3	4	2	3
68	2	2	2	5	4	3	4	4	5	4
69	5	3	2	5	4	4	2	3	3	4
70	5	3	3	1	4	4	4	4	4	4
71	4	3	2	4	3	4	3	3	2	2
72	3	4	4	1	3	4	3	4	4	4
73	5	4	2	4	4	4	4	4	4	2
74	4	3	2	4	4	3	4	4	3	4
75	5	3	2	1	4	3	3	3	3	2
76	5	4	2	1	4	3	3	3	5	3
77	5	3	2	5	4	4	4	4	3	3
78	4	4	4	1	4	3	4	4	5	4
79	3	3	2	5	3	4	3	3	3	2
80	3	3	2	1	4	3	3	3	4	2
81	5	4	2	5	4	4	3	4	4	3
82	2	4	1	4	4	4	3	4	3	4
83	3	3	2	1	4	3	3	3	4	3
84	5	4	4	5	4	3	4	3	3	4
85	4	4	3	5	4	3	4	4	3	3
86	4	4	2	2	4	3	3	3	3	3
87	3	3	2	3	4	3	4	4	3	3
88	3	4	2	3	4	4	4	3	3	4
89	4	3	1	2	3	4	4	3	3	2
90	2	2	2	3	4	4	4	3	3	2
91	4	4	2	2	4	4	4	4	3	4
92	4	4	2	4	4	4	4	4	3	3
93	4	4	3	1	4	4	4	4	5	4
94	3	4	2	2	3	4	4	4	2	4
95	4	4	4	3	4	4	4	4	4	4
96	2	2	2	2	3	3	3	3	2	3
97	3	4	2	4	4	3	3	3	3	3
98	4	4	2	2	4	3	4	3	4	3
99	3	4	2	3	4	3	3	4	4	2
100	3	4	3	2	3	3	4	4	2	2

HASIL KUESIONER
PERMUKIMAN DI LUAR LINGKUNGAN PASAR KAGET RAWAJATI

Nomer Responden	Sampah Berserakan	Bising	Tidak Aman	Bau Tidak Sedap	Sulit Parkir	Setuju Pasar berkembang dan Meluas	Setuju Pasar Dikelola Pemerintah	Setuju Perumahan Menjadi Pertokoan	Setuju Pasar Menjadi Permanen
1	4	3	2	4	4	4	4	4	4
2	4	4	2	3	2	4	4	4	4
3	4	4	2	4	4	4	4	4	4
4	3	2	2	3	3	4	4	4	4
5	3	4	2	4	4	4	4	4	4
6	3	2	2	3	2	4	4	4	4
7	4	4	2	4	2	4	4	4	4
8	4	2	2	3	4	3	4	4	4
9	4	3	3	3	3	4	4	4	4
10	4	2	2	4	4	3	4	4	4
11	4	3	2	3	3	4	4	4	4
12	3	2	2	4	3	3	4	4	4
13	4	3	2	4	3	4	4	4	3
14	3	4	2	4	3	4	4	4	4
15	4	2	3	3	2	4	4	4	4
16	4	2	2	3	4	4	4	4	4
17	4	4	2	3	3	4	4	4	4
18	4	2	2	4	2	4	4	4	4
19	4	4	2	4	3	4	4	4	4
20	3	2	2	3	4	4	4	4	4
21	3	4	2	4	3	3	4	4	4
22	3	2	2	3	4	4	4	4	4
23	4	4	2	4	4	4	4	4	4
24	3	2	3	3	2	4	4	4	4
25	3	4	2	3	2	4	4	4	4
26	3	2	2	4	2	4	4	4	4
27	3	2	2	3	4	4	4	4	4
28	3	2	2	3	3	4	4	4	4
29	4	4	2	3	3	4	4	4	4
30	4	2	2	4	3	4	4	4	4
31	3	2	2	4	3	3	4	4	4
32	4	2	3	4	4	4	4	4	4
33	3	2	2	3	2	4	4	4	4
34	4	4	2	4	3	3	4	4	4
35	3	2	2	4	2	4	4	4	4
36	4	4	4	3	3	4	4	4	4
37	4	2	2	3	4	4	4	4	4
38	4	2	2	4	4	4	4	4	4
39	3	3	2	4	4	4	4	3	4
40	4	3	2	4	2	4	4	3	4
41	4	2	2	3	3	4	4	4	3
42	4	2	2	4	4	4	4	4	4
43	4	3	2	3	4	4	4	4	4
44	4	4	2	4	4	4	4	4	4
45	4	3	2	3	2	3	4	4	3
46	4	2	2	3	2	3	3	3	4
47	3	2	2	4	4	4	3	4	3
48	3	2	2	3	3	4	4	4	4
49	4	3	2	4	4	4	4	4	4
50	3	3	2	4	4	4	4	4	4
51	4	3	2	4	4	4	4	4	4
52	3	2	2	3	3	4	4	4	4
53	3	3	2	4	4	4	3	4	4
54	4	3	2	3	3	3	4	4	4
55	4	3	2	4	4	4	4	4	4
56	4	4	2	4	3	3	3	4	4
57	4	3	2	4	3	4	4	4	4
58	4	2	2	3	3	3	4	4	4
59	4	2	4	4	4	4	4	4	4
60	3	2	2	3	2	4	3	4	4

HASIL KUESIONER
PERMUKIMAN DI LUAR LINGKUNGAN PASAR KAGET RAWAJATI

Nomer Responden	Sampah Berserakan	Bising	Tidak Aman	Bau Tidak Sedap	Sulit Parkir	Setuju Pasar berkembang dan Meluas	Setuju Pasar Dikelola Pemerintah	Setuju Perumahan Menjadi Pertokoan	Setuju Pasar Menjadi Permanen
61	3	4	2	3	3	4	4	4	4
62	3	3	2	3	3	4	3	4	4
63	3	3	3	4	4	4	3	4	4
64	4	3	2	4	2	4	3	4	4
65	4	4	2	4	3	4	3	3	3
66	4	3	2	3	4	3	4	3	4
67	4	3	3	4	3	4	3	4	3
68	3	4	2	3	4	4	4	4	4
69	4	2	3	4	3	4	4	4	4
70	4	2	2	3	3	4	4	4	3
71	4	2	2	3	4	4	4	4	4
72	4	3	2	4	4	4	4	3	4
73	4	3	3	3	4	4	4	4	4
74	3	4	2	3	3	4	3	4	4
75	4	4	2	4	4	4	3	4	3
76	4	3	2	4	3	4	4	4	4
77	3	3	2	3	3	4	4	4	4
78	4	3	2	4	2	4	4	4	4
79	4	2	2	4	4	4	4	4	4
80	4	2	2	4	3	4	3	4	4
81	4	2	2	4	3	4	4	3	4
82	4	2	2	4	3	4	4	4	4
83	4	2	2	3	3	4	4	3	4
84	3	2	2	3	2	3	4	4	4
85	3	2	2	3	3	4	4	4	3
86	4	2	2	3	3	3	4	4	4
87	4	2	2	3	4	4	4	4	3
88	3	2	2	3	4	4	4	4	4
89	4	2	2	4	3	3	3	4	3
90	4	3	2	3	4	4	3	3	4
91	3	3	2	4	2	4	4	4	4
92	4	3	2	3	4	4	4	3	3
93	3	4	2	4	4	4	3	4	4
94	4	2	2	4	4	4	4	4	4
95	4	2	2	4	3	4	3	4	3
96	3	2	2	4	2	4	4	4	4
97	4	2	2	3	3	4	4	4	3
98	4	4	2	4	2	4	4	4	4
99	3	4	2	4	2	3	4	3	4
100	3	3	2	4	4	4	3	4	3

RIWAYAT HIDUP PENULIS



Wicak Hardhika Putra atau biasa dipanggil dengan sebutan Wicak, merupakan anak pertama dari tiga bersaudara dari pasangan Bapak Suharyono dan Ibu Ani Kusandikawati di Jakarta pada tanggal 16 Juni 1982.

Masa pendidikan diawali di SD Rawajati 01 Jakarta, kemudian melanjutkan ke SMP Negeri 182 Jakarta dan menamatkan di SMU Negeri 55 Jakarta. Pendidikan Perguruan Tinggi, penulis tempuh di Universitas Gunadarma dengan jurusan Teknik Informatika. Dan setelah tamat pada tahun 2005, penulis bekerja sebagai *programmer* di Sucofindo. Setelah menambatkan arah karir melalui jalur Pegawai Negeri Sipil (PNS) di Departemen Pekerjaan Umum sejak tahun 2006 penulis bertugas di Subdit Data dan Informasi, Direktorat Bina Program, Ditjen Cipta Karya hingga saat ini. Walaupun demikian, kecintaannya pada dunia Teknologi Informasi tidak pernah habis, sehingga hingga kini penulis cukup aktif di internet dan memiliki serta mengembangkan berbagai situs layanan informasi.

Kesempatan mendapatkan beasiswa untuk melanjutkan pendidikan ke tingkat pascasarjana penulis dapatkan pada tahun 2008 melalui program Pascasarjana Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota sistem modular konsentrasi studi Magister Pembangunan dan Pengembangan Perumahan Permukiman, kerjasama Universitas Diponegoro dengan Ditjen Cipta Karya Departemen Pekerjaan Umum dan Proyek NUSSP dengan bantuan dari Asian Development Bank (ADB). Dan dengan dukungan serta doa dari keluarga dan orang-orang tercinta, pada tahun 2010 ini penulis berhasil menyelesaikan pendidikan pascasarjana ini dengan baik.

