

IDENTIFIKASI FAKTOR-FAKTOR YANG DIMILIKI PEDAGANG DAN PEMBELI DALAM MENENTUKAN LOKASI UNTUK BERTRANSAKSI STUDI KASUS : PASAR DAN TERMINAL CILEDUG KOTA TANGERANG, PROVINSI BANTEN

Lita Sari Barus¹, Lenny Spencer¹

¹Jurusan Teknik Planologi, Universitas Esa Unggul
Jln. Arjuna Utara Tol Tomang Kebun Jeruk, Jakarta 11510
leny_spen@gmail.com

Abstrak

Pasar merupakan salah satu fasilitas ekonomi yang diperlukan sebagai tempat jual beli untuk memenuhi kebutuhan hidup masyarakat kota. Sementara terminal merupakan fasilitas yang menampung kendaraan yang ditujukan bagi kenyamanan dan kemudahan pergerakan penumpang angkutan umum. Pada kenyataannya fungsi pasar dan terminal menjadi bercampur sehingga pasar lembang yang seyogyanya merupakan fasilitas perdagangan yang sebenarnya menjadi kalah bersaing dengan pasar dadakan yang muncul di terminal sehingga pada akhirnya pasar dan terminal menjadi tidak berfungsi sebagaimana baiknya dan sangat tidak optimal. maka studi ini akan mengulas topik mengenai identifikasi faktor-faktor yang dimiliki pedagang dan pembeli untuk menentukan lokasi bertransaksi, studi kasus pasar dan terminal Ciledug Kota Tangerang Provinsi Banten. Dalam hal ini adalah tidak digunakannya lahan dan fasilitas pasar tradisional oleh pedagang sehingga pasar menjadi tidak berfungsi (idle). Dan juga berubah fungsinya terminal (*miss function*). Oleh karena itu agar permasalahan ini dapat diatasi maka perlu menjaring pedagang dengan variasi komoditi yang berbeda, agar komoditi pasar bertambah lengkap dan variatif. Dengan begitu akan menarik minat pembeli untuk berbelanja ke pasar Lembang. Penambahan fasilitas pasar seperti listrik atau penerangan yang masih gelap di bagian dalam pasar. Juga perlu menyediakan saluran telepon di pasar Lembang untuk kemudahan pedagang dalam pemantauan harga dan pendistribusian baik yang masuk ke pasar Lembang maupun yang keluar dari pasar Lembang. Kemudian jika nantinya kebijakan mengenai pasar dan terminal sudah diberlakukan, perlu diadakan pengawasan dan dibuat law enforcement terhadap pihak atau oknum yang membantu pedagang kaki lima melakukan transaksi jual beli diluar lokasi yang sudah ditentukan. Begitupun dengan supir kendaraan umum yang tidak mengikuti peraturan.

Kata kunci: pasar, terminal, pedagang

Pendahuluan

Keberadaan pasar diperlukan sebagai tempat jual beli kebutuhan hidup dalam suatu wilayah sangat dibutuhkan manusia. Pasar-pasar yang ada berkembang karena manusia tidak bisa memenuhi kebutuhan hidupnya sendiri. Oleh karena itu dibutuhkan suatu tempat untuk penyediaan kebutuhan pokok yang dinamakan pasar. Pasar menyediakan segala kebutuhan primer sampai sekunder, mulai dari bahan makanan sampai peralatan rumah tangga.

Sementara keberadan suatu ruang (terminal) kota juga diperlukan untuk menampung sejumlah kendaraan, dan juga sebagai sebuah prasarana yang ditujukan bagi kenyamanan dan kemudahan pergerakan penumpang angkutan umum. Karena itu lokasi terminal sesungguhnya dapat dibangun pada hampir tiap lokasi jalan tempat kendaraan dapat berhenti dan menaikkan turunkan penumpang atau barang. Lokasi sebuah terminal (terutama dalam

kota) sebaiknya berada di jantung pusat kota atau di pusat kegiatan sebuah kawasan. Sehingga penumpang tidak perlu berkali-kali berganti angkutan, baik untuk kembali ke rumah maupun untuk melakukan perjalanan ke berbagai tujuan lain.

Sesuai dengan rencana pergeseran karakteristik fungsional BWK Ciledug, kawasan Ciledug adalah sebagai sub pusat Kota Tangerang. Yaitu berfungsi sebagai pusat orientasi kawasan Ciledug yang memiliki sebuah pusat kegiatan yang menjadi pusat pelayanan skala BWK Ciledug. Dan pusat kegiatan itu mencakup pusat perdagangan dan pemerintahan yang terkumpul di kawasan sekitar persimpangan Ciledug. Termasuk terminal penumpang dan pasar tradisional yang dibangun di jalan Raden Patah kelurahan Paninggilan Utara⁴, yang letaknya sekitar 1.400 meter ke arah selatan dari persimpangan Ciledug.

Setelah selesai dibangun pada pertengahan 1998, terminal Ciledug dan pasar Lembang mulai

dioperasikan. Terminal dan pasar ini menggantikan terminal dan pasar sebelumnya yang berada di jalan HOS Cokroaminoto (sekitar 500 meter ke arah timur dari persimpangan Ciledug). Terminal ini dibangun dengan pertimbangan karena terminal lama dianggap sudah tidak mampu lagi meningkatkan aksesibilitas terutama untuk menampung jumlah pertumbuhan angkutan umum jurusan terminal Ciledug yang terus meningkat, maka dibangunlah terminal ini dengan harapan akan membantu meningkatkan aksesibilitas di kawasan Ciledug. Begitu pula dengan pasar, pasar ini dibangun dengan pertimbangan untuk mengatur dan menertibkan pedagang kaki lima yang jumlahnya terus meningkat yang berjualan berjejer disepanjang trotoar kiri dan kanan jalan HOS Cokroaminoto yang mengakibatkan kemacetan.

Pada kenyataannya, pedagang tidak hanya memilih kios di lokasi pasar untuk berjualan tetapi juga memilih lokasi terminal untuk berjualan. Begitu pula pembeli, tidak hanya berbelanja di pasar Lembang tetapi juga berbelanja ke terminal. Keadaan ini mengakibatkan pasar Lembang menjadi semakin sepi pedagang dan pembeli, dan semakin ramainya pedagang dan pembeli di lokasi terminal Ciledug. Dan akhirnya pasar dan terminal menjadi tidak berfungsi dengan sebagaimana baiknya.

Berdasarkan latar belakang diatas, maka studi ini akan mengulas topik mengenai identifikasi faktor-faktor yang dimiliki pedagang dan pembeli untuk menentukan lokasi bertransaksi, studi kasus pasar dan terminal Ciledug Kota Tangerang Provinsi Banten. Dalam hal ini adalah tidak digunakannya lahan dan fasilitas pasar tradisional oleh pedagang sehingga pasar menjadi tidak berfungsi (*idle*). Dan juga berubah fungsinya terminal (*miss function*).

Hal ini tidak baik jika dibiarkan berlangsung terlalu lama karena akan mengakibatkan kerugian dari pihak PD. Pasar /Pengelola pasar dan Pengelola Terminal. Kerugian bagi PD. Pasar karena investasi yang telah dikeluarkan untuk pembangunan bangunan fisik pasar banyak yang tidak terpakai, sehingga investasi yang telah dikeluarkan tidak menghasilkan pendapatan sesuai dengan yang diharapkan. Bahkan jika bangunan pasar rusak maka biaya pemeliharaannya menjadi tinggi.

Sementara Kerugian bagi Pengelola Terminal akibat dari adanya kegiatan transaksi dilokasinya, membuat sulitnya angkutan umum yang masuk, sehingga mengurangi pungutan retribusi bagi terminal. Selain itu, keadaan ini tentu saja melumpuhkan aktifitas terminal, karena terminal yang seharusnya sebagai sebuah prasarana yang ditujukan bagi kenyamanan dan kemudahan pergerakan penumpang angkutan umum tidak dapat melayani itu

lagi. Dampaknya adalah kemacetan yang terjadi di persimpangan Ciledug karena angkutan penumpang melakukan perputaran dan menaik-turunkan penumpang di sekitar persimpangan Ciledug, sehingga menyebabkan kemacetan yang parah untuk melintasi persimpangan itu.

Permasalahan yang terjadi adalah tidak berfungsinya lahan pasar tradisional Lembang (*idle*) di Kecamatan Ciledug Kota Tangerang. Hal ini terjadi karena :

1. Semakin berkurangnya pedagang dan pembeli yang bertransaksi di pasar, sehingga fasilitas yang disediakan pasar Lembang tidak terpakai.
2. Semakin ramainya pedagang dan pembeli yang bertransaksi di terminal, mengakibatkan terminal tidak berfungsi dengan optimal, dalam hal : kendaraan umum sulit masuk karena terhalang pedagang dan pembeli, dll.

Tidak berfungsinya pasar dan terminal ini tentu saja merugikan pihak Pengelola Pasar karena fasilitas pasar yang telah disediakan menjadi tidak terpakai dan rusak. Selain itu kerugian dari Pengelola Pasar adalah kontribusi pasar menjadi berkurang. perlu untuk mengetahui faktor-faktor yang dapat mempengaruhi berkurangnya pedagang dan pembeli di pasar Lembang dan faktor-faktor yang dapat mempengaruhi ramainya pembeli di lokasi terminal Ciledug, yaitu antara lain harapan dari :

1. Pedagang yang berjualan di lokasi pasar dan terminal;
2. Pembeli yang berbelanja di lokasi pasar dan terminal;
3. PD. Pasar/ Pengelola Pasar dalam mengelola pasar dan mengakomodir pedagang kaki lima;
4. Pengelola terminal agar menertibkan pedagang kaki lima dan mengelola angkutan umum dan penumpang.

Kemudian studi ini juga bertujuan untuk :

1. Mengetahui faktor-faktor yang perlu diperhatikan agar lokasi pasar menarik bagi pedagang dan pembeli;
2. Mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi pedagang dan pembeli yang berada di terminal.

Wilayah studi yang menjadi penelitian ini mencakup pasar Lembang dan terminal Ciledug yang berada dalam satu lokasi, yaitu di jalan Raden Patah Kelurahan Paninggilan Utara Kecamatan Ciledug Kotamadya Tangerang Provinsi Banten.

Metode Penelitian

Pada studi ini akan menggunakan pendekatan kuantitatif dan kualitatif. Dalam pendekatan

kuantitatif, penelitian dilakukan dengan mengutamakan obyektifitas berdasarkan berbagai literatur yang digunakan sehingga tidak dapat dipengaruhi oleh perasaan atau persepsi pribadi peneliti (John W. Creswal.1994).

Metode penelitian kuantitatif akan menggunakan metode tabulasi. Metode tabulasi digunakan untuk hasil kuesioner pedagang dan pembeli. Yang dimaksud dengan tabulasi adalah proses penyusunan dan analisis data dalam bentuk tabel. Untuk penelitian dalam tugas akhir ini penulis menggunakan metode Tabulasi Langsung. Dinamakan tabulasi langsung karena datanya langsung ditabulasi dari kuesioner(Moh. Pabundu Tika).

Metode penelitian kualitatif digunakan untuk hasil wawancara pengelola pasar dan terminal.

Teknik Penarikan Sampel

Teknik penarikan sampel pedagang, dibagi menjadi 2 kategori, yaitu pedagang yang berjualan di lokasi pasar tradisional Lembang dan pedagang yang berjualan di atas lahan terminal Ciledug. Sampel pedagang diambil dengan cara pengambilan Sampel Acak Berstrata (*Stratified Random Sampling*). Sampel acak berstrata adalah cara pengambilan sampel dengan terlebih dahulu membuat penggolongan populasi menurut ciri tertentu. Penggolongan ini dibedakan kepada jenis komoditi yang dijual pedagang. yaitu :

- a. Pedagang yang berjualan di lokasi pasar Lembang terdiri dari pedagang sembako, pedagang sayur mayur, pedagang sandang dan pedagang kelontong.
- b. Pedagang yang berjualan di lokasi terminal Ciledug terdiri dari pedagang sayur mayur, pedagang buah, pedagang ikan/daging dan pedagang sembako.

Sementara Sampel pembeli juga dibagi menjadi 2 kategori, yaitu pembeli yang berbelanja di lokasi pasar Lembang dan pembeli yang berbelanja di lokasi terminal Ciledug. Penarikan sampel pembeli ini juga dilakukan dengan cara pengambilan Sampel Acak Berstrata (*Stratified Random Sampling*). Penggolongan pembeli dibedakan kepada lokasi pembeli berbelanja, yaitu di pasar Lembang dan di lokasi terminal Ciledug.

Besarnya sampel yang diperlukan agar dapat mewakili populasi yang akan diteliti penelitian ini adalah 30. Karena dalam teori sampling dinyatakan dalam *teori sampling* dikatakan bahwa sampel yang terkecil dan dapat mewakili distribusi normal adalah 306.

Jadi besar sampel pedagang yang diambil yaitu :

1. Pedagang di pasar Lembang terdiri dari :
 - 40% pedagang sembako = 12 responden
 - 30% pedagang sandang = 9 responden
 - 20% pedagang kelontong = 6 responden
 - 10% pedagang lainnya = 3 responden

Total sampel pedagang di pasar Lembang sebanyak 30 responden.

2. Sementara untuk pedagang di terminal Ciledug terdiri dari :

- 50%pedagang sayurmayur = 15 responden
- 40% pedagang buah = 12 responden
- 5% pedagang sembako = 2 responden
- 5% pedagang ikan /daging = 2 responden

Jadi total sampel yang diambil di lokasi terminal sebanyak 31 responden.

3. Dan sampel untuk pembeli yang diambil :

- Pembeli yang berbelanja di lokasi pasar tradisional Lembang sebanyak 30 orang.
- Pembeli yang berbelanja di lokasi terminal Ciledug sebanyak 30 orang.

Analisis terhadap Pedagang di Pasar Tradisional Lembang

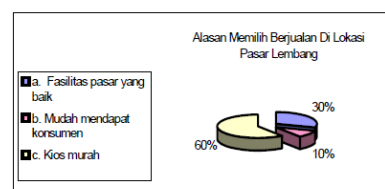
Jumlah pedagang di pasar tradisional Lembang kurang lebih sebanyak 60 pedagang, terdiri atas 40% pedagang menjual sembako, 30% menjual sandang, 20% menjual kelontong dan 10% menjual lain-lain (kopi dan kosmetik).

Alasan mereka memilih berdagang di lokasi pasar, sebesar 60% pedagang menjawab karena kios yang ada cukup murah. Sementara 30% menjawab karena adanya fasilitas yang baik di pasar. Fasilitas yang dimaksud antara lain kios yang layak pakai, listrik untuk penerangan dan fasilitas air. Dan sisanya 20% pedagang menjawab karena mudah mendapatkan konsumen/ pembeli. Mereka yang menjawab mudah mendapatkan konsumen adalah pedagang yang sudah mempunyai langganan (**Tabel 1**).

Tabel 1
Alasan Memilih Berjualan di Lokasi Pasar Lembang

Jawaban	Frekuensi	Persen
a. Fasilitas pasar yang baik	9	30
b. Mudah mendapat konsumen	3	10
c. Kios murah	18	60
Total	30	100

Sumber : Hasil kuesioner ditujukan kepada pedagang di pasar Lembang

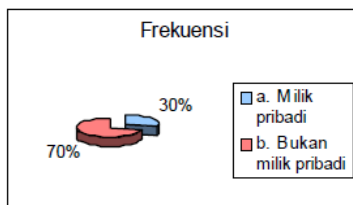


Jika dilihat pada **Tabel 2**, di lokasi pasar Lembang, dari seluruh kios/lapak yang ada dan digunakan untuk berjualan sebanyak adalah 30% milik pribadi, dan 70% pedagang lainnya menyewa kios.

Tabel 2
Kepemilikan Kios di Pasar Lembang

Jawaban	Frekuensi	Persen
a. Milik pribadi	9	30
b. Bukan milik pribadi	21	70
Total	30	100

Sumber : Hasil kuesioner ditujukan kepada pedagang di pasar Lembang



Dari 70% pedagang yang menyewa kios dari teman maupun saudaranya. Kios yang disewakan itu merupakan bangunan dengan ukuran bervariasi 2x1m, 2x2m dan 2x3m. Bagi penyewa kios per bulannya membayar antara 300 ribu hingga 750 ribu rupiah. Sedangkan harga penjualan kios dikenakan biaya seharga Rp 1 juta/m.

Dari pedagang yang menyewa kios, paling banyak atau 63,33% pedagang membayar sewa sebesar Rp 300.000,- per bulan. Mereka yang membayar sewa sampai dengan 400.000,- itu karena kios yang mereka sewa hanya 1 (satu) kios. Sebesar 33,34% pedagang membayar sewa antara Rp 300.000,- sampai Rp 600.000,- per bulan. jumlah kios yang disewa pedagang antara 1 hingga 2.

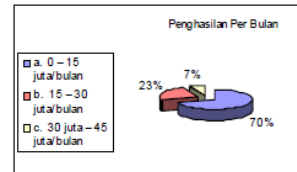
Dan sisanya 3,33% membayar sewa kios diatas Rp 600 ribu rupiah per bulan. Dari data diatas menunjukkan bahwa pedagang lebih memilih menyewa kios sesuai kemampuan / daya sewa mereka. Pedagang yang berjualan di lokasi pasar Lembang banyak ditemui yang berpenghasilan yaitu antara Rp 15 – 30 juta rupiah per bulannya (sebesar 60%) yang terdiri dari pedagang kelontong dan sembako. Ada juga pedagang yang berpenghasilan tinggi yaitu antara 30 – 45 juta rupiah per bulan yaitu sebanyak 20%. Mereka yang berpenghasilan tinggi ini adalah para pedagang sembako saja. Sedangkan yang berpenghasilan rendah adalah dibawah Rp 15 juta rupiah per bulannya sebesar 20%, terdiri dari pedagang sandang, dan pedagang lain-lain (kosmetik dan kopi). Pedagang-pedagang ini mengaku bahwa penghasilan mereka telah berkurang atau bisa dikatakan adanya peralihan pendapatan sejak adanya pasar di lokasi terminal sehingga konsumen berbelanja di lokasi terminal (lihat **Tabel 3**). Jadi, baik pedagang yang dipasar dan

di terminal, menggunakan kurang lebih 60% – 80% dari seluruh penghasilan yang masuk, untuk modal berbelanja jenis komoditi yang akan dijual lagi.

Tabel 3
Penghasilan Pedagang Pasar Lembang/Bulan

Jawaban	Frekuensi	Persen
a. 0 – 15 juta/bulan	21	70
b. 15 – 30 juta/bulan	7	23,33
c. 30 juta – 45 juta/bulan	2	6,67
Total	30	100

Sumber : Hasil kuesioner ditujukan kepada pedagang di pasar Lembang



Setelah mereka menggunakannya untuk modal belanja, kemudian mereka menggunakan sisa penghasilan yang di dapat untuk biaya pengeluaran lain seperti listrik, air, kebersihan dan keamanan, tenaga pembantu, makan dan keperluan rumah tangga.

Pengeluaran/biaya yang paling tinggi dikeluarkan oleh pedagang untuk fasilitas listrik, air kebersihan dan keamanan setiap bulannya sebanyak 60% pedagang di pasar membayar antara Rp 100.000,- sampai Rp 200.000,- per bulan. Sedangkan 36,67% pedagang lainnya membayar antara 0 sampai Rp 100.000,- per bulan. Dan sisanya sebesar 3,33% membayar diatas Rp 200.000,- per bulan (lihat pada **Tabel 4**).

Tabel 4
Pengeluaran untuk Listrik, Air, Kebersihan dan Keamanan di Pasar Lembang/bulan

Jawaban	Frekuensi	Persen
a. 0 – 100.000 /bulan	11	36,67
b. 100.000 – 200.000	18	60
c. > 200.000 /bulan	1	3,33
Total	30	100

Sumber : Hasil kuesioner ditujukan kepada pedagang di pasar Lembang

Untuk pengeluaran listrik, air kebersihan dan keamanan ini pedagang ditarik antara Rp 3.000,- sampai Rp 7.000,- per harinya. Jumlah ini tergantung kepada banyaknya pemakaian listrik, air dan sampah yang dihasilkan oleh pedagang.

Tidak semua pedagang di pasar Lembang membayar tenaga tambahan untuk membantu mereka. Hanya sekitar 46% pedagang yang memiliki tenaga tambahan. Tenaga tambahan ini biasanya diperlukan untuk membantu berjualan/ menjaga kios maupun sebagai kuli panggul.

Dari 46% pedagang yang memiliki tenaga pembantu, Biaya yang paling banyak untuk mem-

bayar tenaga pembantu itu adalah sebanyak 57,14% pedagang di pasar membayar kulinya Rp 400.000,- sampai 800.000 per bulan. Dan hanya sebanyak 14,28% pedagang membayar biaya paling kecil untuk tenaga pembantu di pasar Lembang adalah Rp 100.000,- per bulan. Pedagang yang membayar tenaga pembantu paling tinggi yaitu Rp 800.000,- hingga 1.200.000,-hanya sebanyak 28,56%(lihat **Tabel 5**).

Tabel 5
Pengeluaran untuk tenaga pembantu/bulan

Jawaban	Frekuensi	Persen
a. 0 – 400.000 /bulan	2	14,28
b. 400.000 – 800.000 /bulan	8	57,14
c. 800.000 – 1.200.000 /bulan	4	28,56
Total	14	100

Sumber : Hasil kuesioner ditujukan kepada pedagang di pasar Lembang

Biaya lainnya yang juga dikeluarkan oleh pedagang yaitu biaya makan di lokasi pasar Lembang. Kisaran biaya yang dikeluarkan berkisar antara Rp 1.000,- sampai Rp 30.000,- per harinya. Besar kecilnya biaya makan yang dikeluarkan pedagang juga tergantung kepada jenis kelamin pedagang. Biaya makan pedagang laki-laki cenderung lebih besar dibandingkan pedagang perempuan. Karena pedagang perempuan lebih banyak membawa makanan dari rumah untuk penghematan. Rata-rata pedagang (sebesar 70%) mengeluarkan biaya makan antara Rp 0 hingga 300 ribu per bulan untuk makan. Biaya ini merupakan biaya makan paling kecil yang dijumpai di pasar Lembang. Sementara biaya makan paling tinggi yaitu diatas 900 ribu per bulan untuk biaya makan paling tinggi ini hanya terdiri dari 3,33% dari pedagang saja.

Dari semua biaya/ pengeluaran di pasar, juga ada pengeluaran pedagang lainnya, yaitu biaya pengeluaran di rumah atau tempat tinggalnya (biaya rumah tangga). Seperti halnya di pasar, besar kecilnya biaya rumah tangga tergantung dari banyaknya kebutuhan dan jumlah keluarga. Biaya rumah tangga ini antara lain seperti sewa rumah, makan, listrik, air, kebersihan dan biaya tambahan lainnya seperti biaya pendidikan untuk anak dan biaya kesehatan untuk keluarga. Sekitar 90% pedagang yang berjualan di lokasi Pasar Lembang memiliki rumah tinggal pribadi.

Biaya rumah tangga paling tinggi yang dikeluarkan oleh pedagang di pasar Lembang adalah diatas Rp 2 juta rupiah per bulannya, yaitu sebesar 43,33% pedagang. Sedangkan biaya rumah tangga paling kecil yaitu antara Rp 500 ribu sampai Rp 1 juta per bulan. Jika biaya rumah tangga antara 0 – 1,5 juta rupiah dianggap biaya rumah tangga yang

rendah, maka dapat dilihat dalam tabel, lebih banyak pedagang yang mengeluarkan biaya rumah tangga dalam jumlah kecil dibandingkan dengan yang mengeluarkan biaya rumah tangga dalam jumlah besar. Perbandingannya adalah 3:1.

Tabel 6
Modal Belanja Komoditi untuk dijual kembali/bulan

Jawaban	Frekuensi	Persen
a. 0 – 10 juta /bulan	19	63,33
b. 10 juta – 20 juta /bulan	7	23,33
c. 20 juta – 30 juta / bulan	2	6,67
d. >30 juta /bulan	2	6,67
Total	30	100

Sumber : Hasil kuesioner ditujukan kepada pedagang di pasar Lembang

Modal belanja yang dikeluarkan oleh pedagang bervariasi. Tetapi berkisar antara 60-80 persen dari total penghasilan. Apabila dilihat pada **Tabel 6**, terlihat bahwa modal belanja komoditi sebagian besar pedagang cukup rendah, yaitu dalam kisaran angka Rp 10 juta sebanyak 63,33% pedagang. Pedagang yang memiliki modal kecil ini terdiri dari pedagang sandang, pedagang kelontong dan pedagang lain-lain (kosmetik dan kopi). Modal belanja komoditi dengan kisaran angka Rp 20 juta hingga lebih dari Rp 30 juta, hanya sebagian kecil pedagang saja yaitu sebanyak 13,34% saja. Pedagang yang memiliki modal besar ini terdiri atas pedagang sembako saja.

Modal belanja yang dikeluarkan oleh pedagang memang bervariasi. Tetapi jika dilihat lebih jelas, modal belanja pedagang berkisar antara 60-80 persen dari total penghasilan.

Penghasilan pedagang yang sudah dikurangi oleh seluruh pengeluaran, atau dapat juga dikatakan keuntungan bersih yang paling banyak adalah sebesar 30% antara Rp 1 juta hingga 2 juta / bulan. Pedagang yang mau pindah dengan Penghasilan – Pengeluaran yang kurang dari Rp 1 juta per bulan. Dan pedagang yang tetap mempunyai penghasilan – pengeluaran diatas Rp 1 juta /bulan. Pedagang yang berjualan di pasar Lembang, menginginkan tetap ingin berjualan di lokasi ini sebanyak 86,67%. Pedagang yang tetap bertahan terdiri dari 50% pedagang sembako, 25% pedagang kelontong dan 25% pedagang sandang.

Ada pedagang yang menginginkan pindah berjualan ke lokasi lain yaitu sebanyak 13,33%. Dan pedagang yang berpotensi pindah adalah pedagang yang bermodal besar tetapi berpenghasilan kecil. Dan apabila dilihat dari jenis komoditinya, pedagang yang berpotensi pindah adalah dari pedagang sandang 6,67%, pedagang kelontong 3,33% dan pedagang lain-lain 3,33%. Seluruh

pedagang yang berpotensi pindah tidak menginginkan berjualan di lokasi terminal Ciledug.

Dari 86,67% pedagang yang ingin tetap berjualan di pasar Lembang. Kemudian sebesar 50% pedagang yang akan bertahan berharap agar harga kios yang tetap murah, karena jika harga kios mahal modal yang akan dikeluarkan pedagang akan bertambah dan tentu saja dianggap memberatkan. Sebesar 50% pedagang menginginkan adanya perbaikan fasilitas pasar terutama akses. Jalan yang rusak dan jauh menuju lokasi pasar mengakibatkan sepinya pembeli di lokasi ini. 25% pedagang lainnya ingin agar ada ketegasan dari aparat untuk menindak pedagang yang melanggar peraturan.

Analisis terhadap Pedagang di Terminal Ciledug

Jumlah pedagang di lokasi terminal Ciledug sebanyak 350 orang. 50% pedagang sayur mayur, 40% pedagang buah 5% pedagang sembako dan 5% pedagang ikan /daging. Alasan mereka memilih berdagang di lokasi terminal Ciledug sebagian besar atau 80,64% karena harga lapak/kios murah. 16,13% karena mudah mendapatkan konsumen/pembeli. 3,23% karena lokasi yang cocok untuk berdagang. Lihat **Tabel 7**.

Dari semua pedagang yang berjualan di lokasi terminal, seluruhnya mengatakan bahwa kios/lapak yang mereka gunakan untuk berjualan adalah milik pribadi.

Tabel 7

Alasan Memilih Berjualan di Lokasi Terminal

Jawaban	Frekuensi	Persen
a. Harga lapak/kios murah	25	80,64
b. Mudah mendapat konsumen	5	16,13
c. Lokasi yang cocok untuk berdagang	1	3,23
Total	31	100

Sumber : Hasil kuesioner ditujukan kepada pedagang di lokasi terminal

Lapak-lapak pedagang yang ada di lokasi terminal merupakan bangunan sementara yang dibangun hanya dengan menggunakan kayu dan terpal.

Sebanyak 93,54% pedagang mengaku mendapatkan lapak secara gratis. Namun masih ada sebanyak 6,46% yang membelinya kepada calo dengan kesepakatan harga. Biasanya lapak yang dijual adalah lapak yang pernah dipakai untuk berjualan tetapi sudah ditinggalkan pedagangnya. Membeli lapak tentu saja akan memberatkan pedagang karena harus mengeluarkan biaya/ modal yang cukup besar untuk berdagang.

Para pedagang yang berjualan di lokasi terminal berpenghasilan bervariasi. Penghasilan paling sering dijumpai atau sebesar 54,84% yaitu antara Rp 3 juta – 6 juta rupiah per bulan. Untuk penghasilan pedagang yang paling rendah yang ditemui di lokasi terminal yaitu sekitar Rp 0 – 3 juta per bulan sebesar 6,45% pedagang yang terdiri dari pedagang sayur mayur.

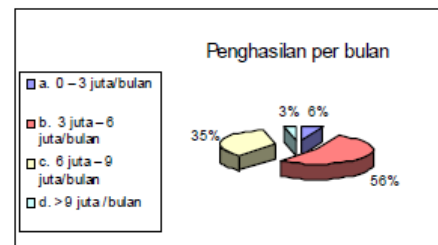
Untuk Penghasilan paling tinggi yang dijumpai dari pedagang di terminal Ciledug adalah mencapai lebih dari Rp 9 juta rupiah per bulannya tetapi hanya sebanyak 3,23% pedagang, yang terdiri dari pedagang sembako dan pedagang buah-buahan. Ini berarti hanya sedikit pedagang di terminal yang berpenghasilan besar (lihat **Tabel 8**)

Tabel 8

Penghasilan Pedagang di Terminal/bulan

Jawaban	Frekuensi	Persen
a. 0 – 3 juta/bulan	2	6,45
b. 3 juta – 6 juta/bulan	17	54,84
c. 6 juta – 9 juta/bulan	11	35,48
d. > 9 juta /bulan	1	3,23
Total	31	100

Sumber : Hasil kuesioner ditujukan kepada pedagang di lokasi terminal



Seperti halnya di pasar, di lokasi terminal juga berbagai iuran ditarik harian. Hanya saja jumlah penarikan biayanya sedikit lebih besar jika dibandingkan dengan pasar. Hal ini dikarenakan di lokasi terminal tidak ada biaya sewa/kontrak seperti yang ada di pasar. Pungutan di terminal biayanya ditarik antara Rp 4.000,- sampai Rp 12.000,- per hari. Biaya ini juga ditentukan oleh letak / posisi lapak.

Pengeluaran rata-rata yang dikeluarkan oleh pedagang untuk fasilitas listrik, air, kebersihan dan keamanan setiap bulannya yaitu antara Rp 200 ribu – 300 ribu rupiah per bulan sebanyak 45,16% pedagang. Sementara biaya pungutan paling tinggi mencapai lebih dari Rp 300.000,- per bulan sebanyak 16,13% pedagang. Dan biaya terkecil untuk fasilitas listrik, air, kebersihan dan keamanan yang dibayar oleh pedagang di terminal Ciledug adalah sekitar Rp 120.000,- per bulan.

Berbeda dengan pedagang di pasar Lembang, semua pedagang di lokasi terminal tidak menggunakan jasa /tenaga tambahan untuk membantu mereka. Biaya lainnya yang dikeluarkan oleh

pedagang yaitu biaya untuk makan sehari-hari di lokasi terminal. Rata-rata biaya yang dikeluarkan berkisar antara Rp 2.000,- sampai Rp 20.000,- per harinya. Biaya makan yang paling banyak dijumpai atau sekitar 32,25% antara Rp 250.000 – 300.000,- per bulan. Sementara biaya makan paling tinggi yaitu mencapai Rp 600 ribu per bulan hanya 6,45% dari pedagang seluruhnya. Dan biaya makan paling rendah yaitu antara Rp 0 sampai Rp 125.000,- per bulan sebanyak 12,90% pedagang. sama seperti di lokasi pasar lembang, biaya makan juga dihitung dari banyaknya makan (1-3 kali sehari dan rokok).

Dari semua biaya/ pengeluaran di pasar, juga ada pengeluaran pedagang lainnya, yaitu biaya pengeluaran di rumah atau tempat tinggalnya (biaya rumah tangga). Seperti halnya di ditempat berdagang (terminal), biaya-biaya yang dikeluarkan antara lain seperti sewa rumah, makan, listrik, air, kebersihan dan biaya tambahan lainnya seperti biaya pendidikan dan juga kesehatan.

Pedagang yang membiayai keperluan rumah tangga Yang paling sering dijumpai sebanyak 51,61% antara Rp 1 juta – 1,5 juta per bulan. Sedangkan biaya rumah tangga paling tinggi di lokasi terminal yaitu antara Rp 1,5 juta – 2 juta per bulan hanya sebesar 3,23%. Biaya rumah tangga yang paling kecil adalah Rp 500 ribu – 1 juta rupiah per bulan. Dari seluruh pedagang yang berjualan di lokasi terminal ini sebagian memiliki rumah tinggal pribadi lainnya menyewa/kontrak rumah.

Sama seperti modal belanja pedagang pasar Lembang, modal pedagang di lokasi Terminal juga bervariasi, yaitu berkisar antara 60% hingga 80% dari total penghasilan. Namun modal belanja komoditi pedagang di terminal lebih rendah disbanding pedagang pasar lembang, hanya dalam angka Rp 2 juta – 4 juta saja (41,93% pedagang). Pedagang yang memiliki modal kecil ini terdiri dari pedagang sayur mayur.

Modal belanja komoditi paling tinggi dengan angka Rp 6 juta – Rp 8 juta, hanya sebagian kecil pedagang saja yaitu sebanyak 3,25% saja. Pedagang yang memiliki modal besar ini terdiri atas pedagang sembako saja. Sementara pedagang buah dan pedagang daging /ikan memiliki modal sedang yaitu antara Rp 4 juta – 6 juta rupiah per bulan.

Penghasilan pedagang di terminal yang sudah dikurangi oleh seluruh pengeluaran, atau dapat juga dikatakan keuntungan bersih yang paling banyak adalah sebesar 36% dibawah Rp 500.000,- / bulan.

Pedagang yang ingin tetap bertahan di terminal yaitu sebesar 54,84%. Hal ini dipicu oleh kondisi dari minimnya modal dan mendapatkan rendahnya penghasilan. Sehingga keuntungan yang diperoleh pedagang tidak sebanding dengan kebu-

tuhan mereka seperti biaya sewa kios, biaya makan, biaya rumah tangga dan kebutuhan lainnya.

Untuk pedagang menginginkan pindah berjualan ke pasar Lembang jumlahnya sebanyak 29,03%. Pedagang yang ingin pindah ke pasar Lembang karena mereka memiliki modal lebih besar dan berpenghasilan lebih besar dibanding pedagang yang ingin tetap bertahan. Sehingga keuntungan yang mereka peroleh cukup untuk membiayai kebutuhan-kebutuhan mereka. Jenis komoditi yang dijual pedagang yang ingin pindah terdiri dari pedagang sembako dan buah. Juga sebagian kecil pedagang sayur mayur.

Dan pedagang yang ingin pindah ke lokasi lainnya hanya sebesar 16,13%. Mereka yang ingin pindah berjualan dari terminal ke pasar dan lokasi lain berpenghasilan sama besar dengan pedagang yang ingin pindah ke pasar Lembang. Hanya saja mereka menginginkan lokasi pasar yang lebih baik dari pasar Lembang, agar bisa memperoleh usaha yang berkembang dan keuntungan yang lebih besar dari sebelumnya. Jenis komoditi yang dijual pedagang yang ingin pindah terdiri dari hanya pedagang sembako.

Harapan pedagang agar mau pindah berjualan dari terminal ke pasar 64,52% menginginkan harga kios murah. Kemampuan pedagang membayar kios dapat dilihat dari besar kecilnya modal dan penghasilan juga jenis komoditi yang dijual. Yang menginginkan peningkatan fasilitas pasar sebanyak 29,03%. Peningkatan fasilitas ini berupa akses, karena akses yang ada di lingkungan pasar Lembang perlu diperbaiki. Akses yang ada, rusak dan tidak layak dan akses yang baik mempengaruhi banyaknya pembeli mau berbelanja ke pasar. Yang menginginkan ketegasan aparat hanya 6,45%. Mereka ingin tidak ada lagi pedagang yang berjualan selain di pasar Lembang. Ini dibutuhkan ketegasan aparat untuk menindak pedagang yang tidak mematuhi peraturan. (**Tabel 9**).

Tabel 9
Harapan Pedagang Agar Mau Pindah Berjualan Ke Pasar Lembang

Jawaban	Frekuensi	Persen
a. Agar kios/lapak dibuat lebih murah	20	64,52
b. Fasilitas pasar yang masih harus diperbaiki (Akses/air/listrikl)	9	29,03
c. Ketegasan aparat untuk mengatur pedagang Pindah ke Lokasi lain	2	6,45
Total	31	100

Sumber : Hasil kuesioner ditujukan kepada pedagang di terminal

Karakteristik Pembeli di Pasar Tradisional Lembang

Waktu puncak ramainya pembeli di pasar Lembang terbagi waktu yaitu antara pukul 06.00 – 12.00 wib sebanyak 40% pembeli. Sementara waktu dimana pasar sepi dengan pembeli yaitu antara pukul 18.00 – 00.00 wib yaitu sebanyak 6,67% pembeli. Karena sepi pembeli, maka 99% pedagang yang menutup kiosnya diantara waktu tersebut.

Jenis komoditi paling banyak dibeli oleh pembeli di pasar tradisional Lembang adalah sembako yaitu sebesar 46,67%. Keadaan ini dapat dilihat secara langsung di pasar Lembang dengan banyaknya pedagang sembako. Pembeli yang membeli kelontong berada di urutan kedua setelah sembako yaitu sebesar 36,66%.

Frekuensi berbelanja ke pasar yang paling banyak dijumpai di pasar Lembang adalah sebanyak 4 – 7 kali dalam sebulan yaitu sebesar 33,33%. Pembeli yang berbelanja di pasar tradisional Lembang ini terdiri dari ibu rumah tangga dan pedagang warung eceran. Frekuensi membelanjanya juga bervariasi, ibu rumah tangga biasanya dalam 1 minggu berbelanja hanya 1-2 kali. Tetapi pedagang warung eceran bisa mencapai 3-4 kali dalam 1 minggu.

Tingkat kepuasan pembeli mengenai aksesibilitas pasar Lembang yang terbesar adalah 36,67% berbelanja karena lokasi pasar dekat dengan tempat tinggal mereka. Dan yang tinggal sangat jauh dari pasar sebanyak 0%. Ini menunjukkan bahwa pembeli yang berbelanja di pasar lembang memang tinggal di sekitar pasar. Dengan kata lain pembeli yang tinggal jauh dari pasar lebih memilih berbelanja di lokasi lain yang mungkin saja juga dekat dengan tempat tinggal mereka.

Tingkat kepuasan pembeli mengenai harga komoditi di pasar Lembang, yang terbesar adalah 43,33% karena harganya sedang. Maksudnya adalah harga yang ditawarkan pedagang di pasar Lembang sama dengan harga pasaran umum. Dari hasil penelitian ini, penulis menyimpulkan bahwa harga jual komoditi yang ditawarkan pedagang masih sesuai standar, mungkin jika ada yang menganggap harga komoditi mahal atau murah pembeli tersebut berasal dari kelas yang berbeda.

Tingkat kepuasan pembeli mengenai keragaman komoditi yang terbesar adalah 40% pembeli merasa bahwa variasi komoditi yang ada kurang lengkap. Memang apabila dilihat secara langsung jenis komoditi yang dijual hanya sembako, kelontong, sandang, kosmetik dan kopi. Jelas untuk ukuran pasar variasi ini masih sangat kurang lengkap. Karena tidak menjual beberapa kebutuhan lainnya.

Sedangkan tingkat kepuasan pembeli mengenai kebersihan pasar yang terbesar adalah 46,67% yaitu pasar Lembang sudah cukup bersih. Namun masih banyak juga yang menganggap kalau pasar Lembang kotor sebanyak 20%. Jika dilihat secara langsung terlihat perbedaan kebersihan antara pasar dan terminal, keadaan di terminal amat kotor dan becek sedangkan di pasar cukup bersih.

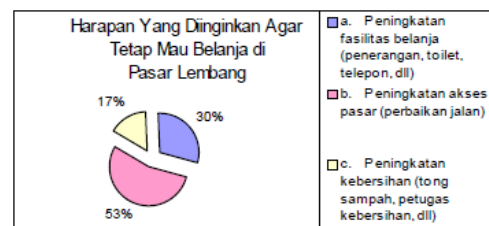
Harapan terbesar dari 80% pembeli yang tetap akan bertahan berbelanja di pasar Lembang, sebanyak 53,33% pembeli ingin agar ada perbaikan akses yang ada di pasar Lembang. Karena akses/jalan yang ada sekarang sudah rusak sehingga saat musin hujan jalan menjadi becek.

Pembeli yang menginginkan peningkatan fasilitas pasar sebanyak 30%. Mereka ingin agar fasilitas seperti penerangan di bagian dalam gedung yang masih gelap agar ditingkatkan, agar mereka nyaman dalam berbelanja. Kenyamanan lainnya seperti penambahan jumlah toilet, dan telepon umum. Karena jumlah toilet yang ada masih kurang dan telepon umum belum ada di lokasi Pasar.

Tabel 10
Harapan yang diinginkan pembeli agar tetap mau berbelanja di pasar lembang

Jawaban	Frekuensi	Persen
a. Peningkatan fasilitas belanja (penerangan, toilet, telepon, dll)	9	30
b. Peningkatan akses pasar (perbaikan jalan)	16	53,33
c. Peningkatan kebersihan (tong sampah, petugas kebersihan, dll)	5	16,67
Total	30	100

Sumber : Hasil kuesioner ditujukan kepada pembeli di pasar Lembang



Pembeli menganggap kebersihan di pasar Lembang sudah cukup baik. Tetapi masih ada pembeli yang menginginkan adanya peningkatan kebersihan sebanyak 16,67% (**Tabel 10**).

Jika nantinya dibuat peningkatan pelayanan di pasar Lembang, dan seandainya dibuat kenaikan harga komoditi antara 5%-20%. Apakah pembeli yang akan tetap berbelanja di pasar? Sebanyak 80% pembeli setuju adanya kenaikan harga sebanyak 5%.. Namun untuk kenaikan harga 20% hanya sebanyak 6,67% pembeli saja. Walaupun demikian ini menunjukkan bahwa pembeli mau menerima kenaikan harga walaupun hanya 5% demi untuk peningkatan pelayanan pasar Lembang.

Pembeli ingin agar mereka tetap berbelanja di pasar tradisional Lembang. Mereka yang tetap bertahan berbelanja di pasar sebanyak 80%. Dan mereka yang ingin pindah berbelanja ke tempat lain hanya sebanyak 20%. Dari 20% tadi, mereka yang ingin pindah lokasi belanja akan pindah belanja ke pasar tradisional di basement plaza Borobudur 80% dan 20% lainnya akan pindah belanja ke terminal Ciledug.

Pembeli yang berpotensi pindah berbelanja dari pasar Lembang ke tempat lain adalah sebanyak 20%, karena ketidakpuasan terhadap :

1. Variasi komoditi yang kurang atau tidak lengkap (83,33%).
2. Harga yang mahal (50 %).
3. Kurangnya tingkat kebersihan (16,67%)

Karakteristik Pembeli di Terminal Ciledug

Waktu puncak ramai pembeli di terminal Ciledug yaitu antara pukul 00.01 – 06.00 wib sebesar 56,67%. Pembeli yang berkunjung pada waktu tersebut sebagian besar terdiri dari pedagang pengecer dan pedagang keliling. Sebesar 26,67% datang antara pukul 06.01 – 12.00 wib yang biasanya terdiri dari ibu rumah tangga. Dan sisanya yang datang antara pukul 12.00-18.00 dan antara pukul 18.01 – 00.00 wib pembeli terdiri dari ibu rumah tangga dan pedagang.

Jenis komoditi paling banyak dibeli oleh pembeli di terminal Ciledug adalah sayur mayur yaitu sebesar 50%. Keadaan ini dapat dilihat secara langsung di terminal dengan banyaknya pedagang sayur mayur. Pembeli yang membeli buah-buahan berada di urutan kedua yaitu sebesar 33,33%.

Frekuensi pembeli berbelanja di terminal Ciledug yang belanja lebih dari 15 kali dalam sebulan sebanyak 53,33%. Hal ini menunjukkan bahwa pembeli sering berbelanja ke terminal Ciledug setiap bulannya. Pembeli lainnya yang juga berkunjung dan berbelanja ke terminal Ciledug sebanyak 10 – 15 kali dalam sebulan berada di urutan kedua. Jika dibandingkan dengan pembeli di pasar, pembeli di terminal menunjukkan lebih sering belanja. Ini dapat dilihat dari jenis komoditi seperti sayur mayur yang tidak tahan lama dibandingkan dengan sembako.

Tingkat kepuasan pembeli terbesar mengenai aksesibilitas adalah 50% merasa puas karena lokasi terminal dekat dengan tempat tinggal mereka. Bahkan 13,33% dari pembeli menganggap bahwa lokasi terminal sangat dekat dengan tempat tinggal mereka. Sementara mereka yang tinggal jauh dari lokasi terminal juga ada yang berbelanja ke terminal tetapi hanya sebesar 3,33% pembeli saja. Dan yang tinggal sangat tidak puas atau jauh dari terminal

sebanyak 0%. Seperti pembeli yang belanja dipasar, pembeli di lokasi terminal juga tinggal di sekitar terminal.

Tingkat kepuasan mengenai harga komoditi di pasar Lembang, pembeli cukup puas sebesar 46,7%, karena harganya sedang. Maksudnya adalah harga yang ditawarkan pedagang di terminal sama dengan harga pasaran. Tetapi ada sebanyak 10% merasa kurang puas yang menganggap harga jual komoditi di terminal termasuk mahal. Terutama oleh pedagang yang berada di pinggir badan jalan Raden Patah. Harga mahal mungkin dikarenakan posisi lapak pedagang memang mudah dicapai langsung dari kendaraan umum. Ada juga pembeli yang menganggap harga jual komoditi di terminal murah walaupun hanya 3,33% saja. Dari hasil penelitian ini, penulis menyimpulkan bahwa harga jual komoditi yang ditawarkan pedagang di terminal masih sesuai standar, mungkin jika ada yang menganggap harga komoditi mahal atau murah pembeli tersebut berasal dari kelas yang berbeda.

Tingkat kepuasan mengenai keragaman komoditi, sebanyak 50% pembeli merasa puas bahwa variasi komoditi yang ada di terminal sudah lengkap. Memang apabila dilihat secara langsung jenis komoditi yang dijual sudah mencukupi kebutuhan sehari-hari seperti sayur mayur, buah-buahan, sembako dan daging/ikan.

Tingkat kepuasan pembeli dalam hal kebersihan adalah kurang puas, pembeli merasa kondisi terminal kotor sebanyak 66,67%. Jika dilihat secara langsung terlihat perbedaan kebersihan antara pasar dan terminal, keadaan di terminal amat kotor dan becek sedangkan di pasar cukup bersih. Sehingga pembeli ingin pindah belanja baik ke pasar Lembang maupun pasar lainnya.

Dari 80% pembeli yang mau pindah berbelanja dari terminal ke pasar Lembang, sebanyak 56,67% pembeli ingin agar ada perbaikan akses yang ada di pasar Lembang. Karena akses/ jalan yang ada sekarang sudah rusak sehingga saat musin hujan jalan menjadi becek. Juga agar ditambah dengan pengadaan transportasi menuju pasar agar tidak jauh dari tempat pemberhentian transportasi umum.

Pembeli yang menginginkan peningkatan fasilitas pasar sebanyak 33,33%. Mereka ingin agar fasilitas seperti penerangan di bagian dalam gedung yang masih gelap agar ditingkatkan, agar mereka nyaman dalam berbelanja. Kenyamanan lainnya seperti penambahan jumlah toilet, dan telepon umum. Karena jumlah toilet yang ada masih kurang dan telepon umum belum ada di lokasi Pasar.

Pembeli menganggap kebersihan di pasar Lembang sudah cukup baik. Tetapi masih ada

pembeli yang menginginkan adanya peningkatan kebersihan sebanyak 10%.

Sehubungan dengan peningkatan pelayanan di pasar Lembang, pembeli yang mau pindah berbelanja dari terminal ke pasar Lembang, menyetujui jika ada kenaikan harga 5% adalah sebanyak 36,67%. Namun untuk kenaikan harga 20% hanya sebanyak 3,33% pembeli saja. Walaupun demikian ini menunjukkan bahwa pembeli di terminal mau menerima kenaikan harga antara 5%-10% demi peningkatan pelayanan pasar Lembang untuk pembeli. Tetapi untuk kenaikan harga antara 15%-20% hanya sedikit dari pembeli yang setuju.

Tabel 11

Harapan yang diinginkan agar pembeli mau pindah berbelanja di pasar lembang

Jawaban	Frekuensi	Persen
a. Peningkatan fasilitas belanja (penerangan, toilet, telepon, dll)	10	33,33
b. Peningkatan akses pasar (perbaikan jalan)	17	56,67
c. Peningkatan kebersihan (tong sampah, petugas kebersihan, dll)	3	10
Total	30	100

Sumber : Hasil kuesioner ditujukan kepada pembeli di terminal Ciledug

Sebagian besar pembeli ingin agar mereka bisa pindah berbelanja ke pasar tradisional Lembang yaitu 66,67%. Namun ada juga pembeli yang ingin tetap bertahan berbelanja di terminal sebanyak 20%. Dan mereka yang ingin pindah berbelanja ke tempat lain selain pasar Lembang hanya sebanyak 13,33%. Dari jumlah 13,33% tadi, mereka yang ingin pindah lokasi belanja akan pindah belanja ke pasar tradisional di basement plaza borobudur 80%.

1. Pembeli yang terbesar adalah Pembeli yang mau pindah dibandingkan dengan yang tidak mau pindah belanja dari terminal.
2. Pembeli yang mau pindah, lebih banyak yang memilih pasar Lembang dari tempat lainnya.
3. Sebesar 87,55 pembeli yang mau pindah disebabkan karena ketidakpuasan dengan tingkat kebersihan di terminal yang kotor dan bahkan sangat kotor.

Analisis Aspirasi Pengelola Pasar Lembang mengenai Fasilitas Pasar yang diperuntukan kepada pedagang

Harapan dari pengelola pasar Lembang adalah agar pasar kembali ramai, juga agar pedagang dan pembeli mau melakukan transaksi di pasar. Dengan demikian pasar Lembang dapat memenuhi kebutuhan sehari-hari yang diperlukan oleh

masyarakat atau konsumen yang tinggal di sekitar pasar. Juga agar pasar Lembang dapat meningkatkan kesejahteraan pedagang di pasar.

Harga Jual Kios

Pengelola pasar menyediakan kios dilantai 2 yang memang diperuntukkan bagi seluruh jenis komoditi, termasuk jenis komoditi yang ada di lokasi terminal, yaitu sayur mayur, buah-buahan dan daging. Lantai dasar untuk pedagang jenis sembako, sandang, kelontong, obat-obatan dan kopi. Untuk lantai atas diperuntukkan bagi pedagang sayur mayur, daging, ikan dan buah. Ukuran kios dibagi 3, yaitu 1x1 meter, 2x1 meter dan 2x2 meter.

Harga Sewa Kios

Untuk pedagang yang menyewa kios di pasar Lembang, dikenakan harga sewa sebagai berikut:

1. Ukuran 1x1 meter dikenakan biaya Rp 150.000,- /bulan
2. Ukuran 2x1 meter dikenakan biaya Rp 200.000,- /bulan
3. Ukuran 2x2 meter dikenakan biaya Rp 250.000,- /bulan

Biaya harga sewa kios tersebut belum termasuk biaya listrik, air, kebersihan dan keamanan. Jadi bagi pedagang di terminal yang ingin menyewa kios di pasar Lembang, tidak perlu dengan ukuran kios yang luas dan akan memberatkan pedagang. Cukup dengan ukuran 1x1 meter atau 2x1 meter pedagang masih bisa menyewa kios dengan harga sewa sesuai kemampuan.

Biaya listrik, air, kebersihan, dan keamanan

Sedangkan untuk biaya seperti listrik, air, kebersihan dan keamanan dikenakan retribusi sebesar Rp 3.000,- sampai dengan Rp 12.000,- per bulan. Besar kecilnya biaya retribusi tergantung kepada banyaknya pemakaian listrik pada tiap kios yang digunakan pedagang. Jadi, bagi pedagang yang ingin meminimalkan biaya retribusi adalah dengan tidak terlalu banyak menggunakan pemakaian listrik atau seperlunya saja seperti hanya untuk penerangan untuk kios.

Analisis Aspirasi Pengelola Terminal

Pengelola terminal menetapkan pungutan retribusi untuk setiap kendaraan umum trayek Ciledug adalah Rp 1.000,- /hari /kendaraan umum. Walaupun pada saat ini yang terjadi adalah lokasi terminal yang sudah dipenuhi oleh lapak-lapak pedagang yang tentunya juga membayar retribusi yang dipungut oleh oknum yang tidak jelas.

Namun jika dilihat dari jumlah retribusi pedagang yang berjualan di lokasi terminal lebih besar dibandingkan dengan jumlah retribusi angkutan umum yang dilayani oleh terminal Ciledug, yaitu sebagai berikut :

1. Retribusi angkutan umum Rp 1.000,- per kendaraan per hari.
2. Retribusi pedagang yang berjualan di lokasi terminal adalah Rp 4.000,-.

Dari keadaan ini, dapat disimpulkan walaupun terminal tidak berfungsi, tetapi pengelola terminal tidak dirugikan. Karena kontribusi pedagang lebih menguntungkan daripada angkutan umum. Oleh karena itu, tidak mungkin pengelola terminal dilibatkan untuk membantu menertibkan pedagang yang berjualan di terminal.

Kesimpulan

Setelah melakukan pengamatan, mengidentifikasi dan menganalisa masalah, maka kesimpulan yang didapat adalah sebagai berikut: (1) Perlu menjangkau pedagang dengan variasi komoditi yang berbeda, agar komoditi pasar bertambah lengkap dan variatif. Dengan begitu akan menarik minat pembeli untuk berbelanja ke pasar Lembang; (2) Penambahan fasilitas pasar seperti listrik atau penerangan yang masih gelap di bagian dalam pasar. Juga perlu menyediakan saluran telepon di pasar Lembang untuk kemudahan pedagang dalam pemantauan harga dan pendistribusian baik yang masuk ke pasar Lembang maupun yang keluar dari pasar Lembang; (3) Jika nantinya kebijakan mengenai pasar dan terminal sudah diberlakukan, perlu diadakan pengawasan dan dibuat *law enforcement* terhadap pihak atau oknum yang membantu pedagang kaki lima melakukan transaksi jual beli diluar lokasi yang sudah ditentukan. Begitupun dengan supir kendaraan umum yang tidak mengikuti peraturan.

Daftar Pustaka

Al Barry, M. Dahlan. "Kamus Modern Bahasa Indonesia". Arkola. 1994

Ciledug Tetap Semrawut. "Pusat Informasi Kompas". 5 Juni 2002

E.K. Morlok. "Pengantar Teknik dan Perencanaan Transportasi". Erlangga. 1995

Effendi, Zukaeni. "Perencanaan Transportasi sebagai Bagian Bidang Tata Ruang Fisik". Diktat Kuliah Perencanaan Transport. Semester Genap. 2000/2001

John W.Creswal. "*Research Design, Qualitative & Quantitative Approaches*". SAGE Publications. 1994

Kajian "Kebijaksanaan Pola Pembinaan dan Pengembangan Pasar atau Pertokoan. Kerjasama Depperindag dan LP3ES". 1996

Kajian Sirkulasi Angkutan Kota DI Daerah Sekitar Bekas Terminal Cikokol. Laporan Tugas Akhir. Jurusan Planologi. Institut Teknologi Indonesia. 2001

Koentjaraningrat. "Metode-metode Penelitian Masyarakat". PT Gramedia. 1991

Pedagang Pasar Ciledug dan Pemerintah Kota Tangerang Sama-sama Bertahan. Pusat Informasi Kompas. 30 Mei 2002

Optimasi Pemanfaatan Terminal Baru Ciledug di Kota Tangerang. Laporan Tugas Akhir. Jurusan Planologi. Institut Teknologi Indonesia. 2002

Peranan Pasar Induk Kemang Bogor Dalam Meningkatkan Ekonomi Konsumen. Laporan Tugas Akhir. Jurusan Planologi. Institut Teknologi Indonesia. 2003

Peta Dan Alat Peraga Pendidikan. CV. Indo Buwana. 2004/2005

Rencana Bagian Wilayah Kecamatan Taman Sari Jakarta Barat. Pemerintah Daerah DKI Jakarta. 2005

Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Ciledug. Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Tangerang. 1995-2005

Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Pusat Kota Depok. Laporan Tugas Studio Perencanaan Kota. Jurusan Planologi. Universitas Indonusa Esa Unggul. 2003

Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang. Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Tangerang. 1995-2005

Tinjauan Keberadaan Terminal Baru Ciledug di Kota Tangerang. Laporan Tugas Akhir. Jurusan Planologi. Institut Teknologi Indonesia. 2001

Warpani, Suwardjoko. "Analisis Kota dan Daerah".
Institut Teknologi Bandung. 1984

Sumber Internet

<http://www.depkop.go.id>. (Tanggal 17 Juli 2006)

<http://www.sinarharapan.co.id/050/04/jab06.html>.
(12 April 2005)

<http://www.kotatangerang.go.id>. (12 April 2005)

www.google.com. *Pembentukan Kota Administratif
Tangerang*. (12 April 2005)