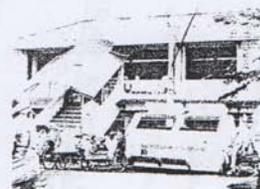
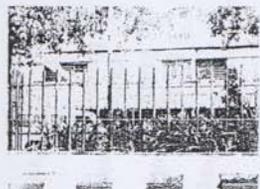


	<p align="center">PEMERINTAH KOTA SEMARANG DINAS PASAR JL. Dr. Cipto No. 115 Semarang, Telp. 024-3547888-3544303</p>
---	--



PEKERJAAN:

**PENYEMPURNAAN PERANGKAT PERATURAN,
 KEBIJAKAN PELAKSANAAN OPERASIONAL DAN
 KAJIAN PENGEMBANGAN PASAR PERCONTOHAN**

TAHUN ANGGARAN 2008

telah diperiksa sesuai dengan aslinya


 Kepala Jurusan Manajemen
(Drs. MULYANA, MSi)

	<p>FAKULTAS EKONOMI UNISSULA Jl. Kaligawe Km 4 Semarang Telp. (024) 6583584, Psw 533, Fax (024) 6582455</p>
---	--

LAPORAN PENELITIAN

Judul Penelitian	: STUDI PENYEMPURNAAN PERANGKAT PERATURAN, KEBIJAKAN PELAKSANAAN OPERASIONAL DAN KAJIAN PENGEMBANGAN PASAR PERCONTOHAN
Jenis Penelitian	: Kelompok
Ketua Peneliti	: Drs. Abdul Hakim,MSi
Anggota Peneliti	: Dra. Wuryanti,K, MM
Jangka Waktu Penelitian	: 6 (enam) bulan
Obyek Penelitian	: Pasar-pasar di Kota Semarang
Sumber Biaya Penelitian	: Pemkot Kota Semarang
Biaya Penelitian	: Rp. 10.000.000,- (Sepuluh juta rupiah)

Semarang, Desember 2008

Menyetujui :
Dekan FE Unissula



Drs. Moch. Zulfa, MM

Ketua Peneliti,

Drs. Abdul Hakim, MSi

Mengetahui:



Kepala Lemlit Unissula

DR.Ir. Slamet Imam Wahyudi, DEA

Bab 1	<h1>PENDAHULUAN</h1>
------------------------	----------------------

1.1. Latar Belakang Studi

Makin maraknya perkembangan pasar modern seperti minimarket, supermarket dan hipermarket akhir – akhir ini telah menggeser peran pasar tradisional. Mayoritas masyarakat saat ini telah memenuhi kebutuhan rumah tangganya dari pasar modern, terutama masyarakat perkotaan. Meski harganya sedikit mahal, namun kualitas barang lebih baik. Bahkan untuk beberapa jenis barang, harganya lebih murah daripada pasar tradisional. Saat ini pasar modern seperti swalayan sudah sangat mudah dijangkau oleh masyarakat kelas bawah. Akhir-akhir ini minimarket juga telah merambah ke kompleks – kompleks perumahan dan perkampungan.

Berdasarkan riset yang dilakukan AC Nielsen (2003), jumlah konsumen yang membelanjakan uangnya di pasar modern kian meningkat. Pangsa pasar modern saat ini mencapai 26,3 persen, disisi lain jumlah toko tradisional mengalami penurunan sebanyak 8,1 persen per tahun Berikut ini jumlah hipermarket yang didirikan di beberapa kota :

Tabel 1.1
JUMLAH HIPERMARKET

Kota	Carrefour	Hypermart	Giant	Total
Jabotabek	14	7	10	31
Semarang	1	1		2
Surabaya	2	1	3	6
Bandung	1	1	2	4
Palembang	1			1
Medan	1		1	2
Solo	1			1
Batam	1			1
Makasar	1		2	3
Malang	1		2	3
Pontianak	1			1
Pekanbaru	1			1

Sumber: Suara Merdeka (2007)

Berdasarkan tabel 1.1 , jumlah pasar modern hampir didirikan di semua kota besar di Indonesia. Survei yang dilakukan Asosiasi Pedagang Pasar Seluruh Indonesia (APPSI) mengungkapkan, pasar tradisional mengalami pertumbuhan minus 8%, sementara pasar modern tumbuh 35%. Hal ini berarti bahwa pasar tradisional bangkrut dan menyusut tiap harinya, dilain pihak hipermarket tiap hari dibangun. Temuan lapangan yang dilakukan jaringan warung rakyat di Cikarang, menunjukkan bahwa minimarket dalam radius 500 meter akan mengakibatkan satu warung tradisional bangkrut dalam satu bulan dan lebih 4 toko lainnya mengalami penurunan omzet hingga 90%.

Makin terpuruknya pasar tradisional, tidak terlepas dari kebijakan pemerintah yang tidak tegas di bidang ritel. Kelemahan berbagai regulasi di sektor riel disebabkan belum adanya peraturan yang signifikan terhadap trend ritel yang dinamis dan penuh inovasi. UU ritel diperlukan untuk mengatur persaingan antara pasar tradisional dengan pasar modern, pasar modern dengan pasar modern dan persaingan sesama pasar tradisional. Dengan kata lain, belum ada keberpihakan pemerintah terhadap usaha kecil yang dilakukan masyarakat.

Ketidakmampuan bersaing, peraturan yang kurang memihak, serta perhatian yang juga kurang kian mengancam keberadaan pasar-pasar tradisional. Kondisi serupa juga terjadi di kota-kota besar lain. Bahkan, kemungkinan dalam waktu tidak terlampau lama lagi akan merambah kota-kota kecil, jika melihat agresivitas perkembangan pusat-pusat belanja atau pasar modern. Pengusaha sangat jeli membidik peluang dan kesempatan, bahkan kalau perlu tidak menunggu atau mencari, tetapi menciptakan peluang sendiri. Larangan kehadiran pasar modern di lingkup daerah tertentu diterobos melalui model minimarket atau supermarket dalam kapasitas yang lebih kecil. Saat ini makin banyak minimarket hadir di permukiman-permukiman yang jauh dari pusat kota, baik yang berbentuk *franchise* atau

waralaba maupun milik perseorangan. Penampilannya yang menarik dengan harga agak miring membuat orang suka. Kehadiran bisnis ritel atau eceran modern semacam *hypermarket*, *supermarket*, *department store*, serta pusat grosir atau kulakan memang tak terelakkan sebagai bagian dari kemajuan dan perkembangan zaman. Kini belanja bukan lagi sekadar kegiatan membeli barang-barang yang dibutuhkan, melainkan juga rekreasi. Untuk memenuhi fungsi di luar transaksi tersebut penampilan dan penataan yang menarik menjadi suatu tuntutan. Lahirlah kemudian mal, pasar swalayan, dan berbagai bentuk pasar modern lainnya yang menawarkan lebih dari hanya kebutuhan memperoleh berbagai jenis barang. Dibalut oleh strategi bisnis, pemasaran, serta *public relation* yang canggih makin lengkap maka daya tarik pusat-pusat perbelanjaan modern semakin tinggi.

Kompetisi pada pasar ritel tidak hanya terjadi dalam satu jenis ritel, antara pedagang ritel modern seperti *minimarket*, *supermarket*, dan *hypermarket* (*horizontal competition*). Namun keberadaan pasar ritel modern berdampak pada pasar ritel non modern atau tradisional yang juga bersaing dengan peritel modern (*vertical competition*). Pada kasus Indomaret dampak keberadaan ritel modern (*minimarket*) adalah keresahan pemilik warung-warung kecil yang berada di sekitar lokasi usaha Indomaret. Keresahan ditimbulkan karena beberapa hal:

- a. Pendirian toko-toko swalayan Indomaret kurang memperhatikan keberadaan warung-warung kecil di sekitarnya
- b. Kurang memperhatikan lokasi dan peruntukan penggunaan bangunan, sehingga menimbulkan keresahan para pemilik warung kecil disekitarnya.
- c. Menerapkan strategi manajemen modern yang tidak dapat diikuti oleh toko-toko kecil sebagai pengecer di sekitarnya.

Dampak keberadaan *minimarket* seperti Indomaret berdampak pada menurunnya jumlah konsumen yang datang ke warung-warung kecil, sehingga pada akhirnya menurunnya omzet penjualan warung-warung kecil

sebagai dampak harga di Toko Swalayan Indomaret yang sangat murah. Pemberian program diskon superhemat yang dilakukan setiap dua minggu dalam setiap bulan memicu harga di warung-warung menjadi lebih mahal dibanding minimarket. Kemampuan bersaing minimarket (Indomaret) antara lain, mempunyai posisi lebih tinggi dari pengecer lainnya ditinjau dari segi jumlah usaha dan volume penjualannya. Akses pada pasokan atau penjualan serta kemampuan untuk menyesuaikan pasokan atau permintaan barang dan jasa tertentu lebih baik dari pengecer kecil meskipun Indomaret bukan satu-satunya perusahaan yang memiliki akses seperti itu.

Menghadapi serbuan bisnis eceran modern yang makin menyesakannya itu sebenarnya telah ada upaya memperbaiki penampilan pasar tradisional yang selama ini dicitrakan becek, kumuh, semrawut, dan tidak ada kepastian harga. Pemerintah kota dan kabupaten berlomba-lomba mempercantik pasar tradisional. Hampir semua bekerja sama dengan investor dalam merenovasi atau membangun kembali pasar tersebut. Namun sebagian besar berbuntut kurang baik, karena banyak pedagang lama yang tersingkir akibat tidak mampu membeli kios baru. Ada pula pedagang yang memilih berjualan di luar kompleks pasar, karena di dalam tidak laku, terutama di pasar yang bangunannya lebih dari satu lantai. Itu persoalan tersendiri yang mesti dituntaskan oleh investor, pemerintah, dan pedagang.

Pasar tradisional perlu diberi hak hidup agar tidak mati secara perlahan-lahan akibat desakan bisnis ritel modern. Pertimbangan utamanya adalah di sana ada pelaku-pelaku ekonomi kecil yang jumlahnya dominan dalam sistem perekonomian kita, yakni para pedagang kecil. Jangan sampai mereka pun gulung tikar satu demi satu bersamaan dengan kebangkrutan pasar, tempatnya mencari penghidupan. Jika terjadi akan menambah persoalan bangsa ini yang terus berputar dari satu krisis ke krisis lainnya, terutama di sektor ekonomi. Jumlah penganggur tentu meningkat dan berpotensi memunculkan masalah sosial beserta dampak ikutannya.

Keberpihakan para penentu kebijakan dibutuhkan. Tidak mungkin mencegah bisnis eceran modern untuk berkembang, karena keberadaannya juga menjadi suatu kebutuhan masyarakat, walaupun tidak dalam persentase besar, yakni kalangan menengah ke atas. Pengaturan dan penegakan peraturan diperlukan, agar bisnis eceran tradisional juga bisa tumbuh dan hidup berdampingan dengan bisnis eceran modern. Diperlukan regulasi yang membatasi wilayah yang boleh didirikan fasilitas pusat-pusat perbelanjaan modern, baik berupa *hypermarket*, *supermarket*, *department store*, *grosir*, dan sejenisnya. Dengan demikian, masih ada ruang gerak bagi pasar tradisional dan bentuk bisnis eceran tradisional lainnya, misalnya warung kelontong.

Penelitian yang dilakukan Indiastuti (2006) tentang respon konsumen terhadap persaingan pasar tradisional dan pasar modern, studi empiris di Kota Bandung menunjukkan bahwa konsumen masih meyakini dapat memilih tingkat harga yang dibeli untuk komoditas yang dipilih dengan alternatif memilih apakah berbelanja di pasar tradisional atau pasar modern. Hal ini mengindikasikan bahwa masih adanya peluang keberlanjutan pasar tradisional asalkan pedagang mampu menyikapi perubahan perilaku konsumen perkotaan. Praktek persaingan antar kedua jenis pasar diharapkan akan berdampak terhadap peningkatan efisiensi pada distribusi dan konsumsi. Implikasinya bahwa pedagang di masing-masing pasar masih bisa mengambil keuntungan sehingga tetap eksis asalkan mengaplikasikan strategi berbasis cara penetapan harga, diferensiasi komoditas, mutu, pengemasan, dan sistem pelayanan.

Berdasarkan persoalan tersebut diatas, pemerintah pusat telah mengeluarkan peraturan presiden nomor 112 tahun 2007 tentang penataan dan pembinaan pasar tradisional, pusat perbelanjaan dan toko modern sebagai respon terhadap makin berkembangnya usaha perdagangan eceran dalam skala kecil menengah usaha eceran modern dalam skala besar. Pasar

tradisional perlu diberdayakan agar dapat tumbuh dan berkembang serasi, saling memerlukan serta saling menguntungkan. Pasar tradisional merupakan 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. Pemerintah daerah memiliki kewenangan untuk memberikan ijin usaha pengelolaan pasar tradisional. Dalam Perpres 112 tahun 2007, Bab II pasal 2, pendirian pasar tradisional harus mengacu pada kondisi sosial ekonomi masyarakat, menyediakan lahan parkir 1 (satu) buah kendaraan roda empat untuk tiap 100 m² luas lantai penjualan pasar tradisional serta menyediakan fasilitas yang menjamin pasar tradisional yang bersih, sehat (*hygienis*), aman, tertib dan ruang publik yang nyaman. Berdasarkan Perpres 112 tahun 2007 pemerintah daerah mengupayakan sumber-sumber alternatif pendanaan untuk pemberdayaan pasar tradisional, meningkatkan kompetensi pedagang dan memprioritaskan kesempatan memperoleh tempat usaha bagi pedagang tradisional.

Menindaklanjuti permasalahan yang dihadapi pasar tradisional, maka memerlukan pembenahan pasar tradisional yang nyaman, bersih dan sehat dengan pengelolaan yang profesional. Kota Semarang memiliki 12 pasar kota, 11 pasar wilayah dan 22 pasar lingkungan. Adapun potensi pendapatan pasar yang menjadi kajian dalam studi ini sebagai berikut:

Tabel 1.2
POTENSI PENDAPATAN DAN PENGELOLA PASAR

Pasar	Potensi pendapatan	Pengelola
Pasar Bulu	Rp 383.403.530	Swasta
Karangayu	Rp 535.112.705	Pihak ke III
Peterongan	Rp 351.592.155	Pihak ke III

Jatingaleh	Rp 183.873.345	Swasta
Rasamala	Rp 70.893.395	Kec. Banyumanik
Banyumanik	Rp 35.975.650	Pihak ke III
Pedurungan	Rp 109.685.090	Pihak ke III
Karimata	Rp 144.898.805	Swasta
Waru Indah	Rp 78.076.665	Swasta
Rejomulyo	Rp 438.615.504	-

Melihat potensi pendapatan yang ada, maka pengelolaan pasar tradisional modern yang sehat dan profesional serta memiliki fleksibilitas dalam pengelolaannya memerlukan badan hukum dalam bentuk badan usaha milik daerah (Perusda). Hal ini terkait dengan upaya mengelola pasar-pasar tradisional agar dapat berkembang serta memiliki daya saing yang tinggi dalam menghadapi pasar modern. Beberapa daerah telah menjadikan pasar tradisional kedalam bentuk Perusda, antara lain Perusahaan daerah (PD) Jaya di Jakarta serta dan PD Surya di Surabaya. Studi ini berusaha mengkaji lebih jauh tentang berbagai penyiapan dalam aspek kelembagaan, hukum, sosial budaya, organisasi dan sumber daya manusia dalam rangka pendirian Perusda.

1.2 Permasalahan

Berdasarkan kondisi fenomena daya saing pasar tradisional dibanding dengan daya saing pasar modern, maka beberapa permasalahan yang dihadapi oleh pasar tradisional yang dapat diidentifikasi antara lain:

1. Kurang efektifnya pengelolaan pasar di kota Semarang, karena lemahnya manajemen pengelolaan, khususnya profesionalitas manajemen serta terbatasnya dana APBD untuk menunjang pemeliharaan pasar tradisional.
2. Daya saing pasar tradisional lemah dibandingkan dengan pasar modern, terutama pada beberapa faktor utama seperti : kenyamanan pasar, keamanan pasar, serta manajemen.

3. Kurangnya pemberdayaan pedagang kecil pasar tradisional dalam mengakses informasi, permodalan, dan hubungan dengan produsen atau supplier, khususnya respon cepat perubahan tuntutan konsumen.
4. Dalam kaitannya dengan produsen – pemasok, pedagang pasar tradisional kurang efisien dalam hal rantai pemasaran.
5. Kurangnya mediator untuk menghubungkan pedagang pasar tradisional secara kolektif kepada industri untuk mendapatkan akses barang dagangan yang lebih murah.

1.3 Tujuan Studi

1. Menyempurnakan perangkat peraturan yang terkait dengan proses pendirian perusahaan daerah.
2. Menyempurnakan kebijakan pelaksanaan operasional menuju terbentuknya perusahaan daerah
3. Menentukan potensi aset-aset terpisah yang layak dikelola PD.Pasar.

1.4 Sasaran Studi

Adapun sasaran studi dari pekerjaan ini adalah menyiapkan dokumen penyempurnaan Perangkat Peraturan, Kebijakan Pelaksanaan Operasional, dan Kajian Pengembangan Pasar Percontohan, Pasar-pasar tradisional di Semarang sebagai dasar untuk mendirikan Perusahaan Darerah Pasar (Perusda Pasar).

1.5 Ruang Lingkup

1.5.1 Ruang Lingkup Kegiatan

Ruang lingkup kegiatan penyempurnaan Perangkat Peraturan, Kebijakan Pelaksanaan Operasional, dan Kajian Pengembangan Pasar Percontohan, Pasar-pasar tradisional di Semarang adalah:

1. Pengumpulan data (site plan pasar yang ada)
2. Survei karyawan dinas pasar (PNS dan Honorer)

3. Survei struktur organisasi masing-masing pasar, job analisis, job deskripsi, job spesifikasi
4. Survei Sistem rekrutmen staff dan tenaga kontrak
5. Survei tentang berbagai ketentuan dalam penetapan tarip retribusi, tarip iklan, Surat ijin penempatan, perjanjian tempat usaha
6. Survei jumlah pedagang (los, kios)
7. Survei sarana dan prasarana pasar
8. Survei / penjangkaran aspirasi pedagang dan konsumen, serta para stakeholder lainnya
9. Membuat laporan

1.5.2 Ruang Lingkup Wilayah

Lingkup wilayah kegiatan penyempurnaan Perangkat Peraturan, Kebijakan Pelaksanaan Operasional, dan Kajian Pengembangan Pasar Percontohan adalah di kota Semarang.

1.6 Jangka Waktu Pelaksanaan

Pekerjaan penyempurnaan Perangkat Peraturan, Kebijakan Pelaksanaan Operasional, dan Kajian Pengembangan Pasar Percontohan dikerjakan dalam waktu 4 bulan kalender yang jadwal pelaksanaannya telah disetujui antara penyedia jasa dengan pengguna jasa, terhitung sejak diterbitkan Surat Perintah Kerja (SPK). Adapun jadwal pelaksanaan pekerjaan tersebut adalah sebagai berikut:

Tabel 1.3
JADWAL PELAKSANAAN KEGIATAN

NO	PEKERJAAN Bulan ke	Waktu															
		F B	MEI				JUNI					JULI				AUGUSTI	
			01.	02.	03.	04.	05.	06.	07.	08.	09.	10.	11.	12.	13.	14.	15.
1.	Laporan Pendahuluan																

2.	Laporan Antara																
3.	Draft Laporan Akhir																
4.	Laporan Akhir																

Bab 2	GAMBARAN UMUM
-----------------	----------------------

2.1 KONDISI WILAYAH KOTA SEMARANG

Kota Semarang merupakan salah satu kota di Propinsi Jawa Tengah yang berkembang cukup pesat. Secara administratif Kota Semarang berbatasan dengan :

- Sebelah Bara : Kabupaten Kendal
- Sebelah Utara : Laut Jawa dengan panjang garis pantai 13,6 km
- Sebelah Selatan : Kabupaten Semarang
- Sebelah Timur : Kabupaten Demak

Letak yang cukup strategis dan ditunjang dengan adanya sarana dan prasarana perhubungan yang memadai seperti staisun kereta api, bandara internasional Ahmad Yani serta pelabuhan tanjung emas, menjadikan kota Semarang menjadi sentra kegiatan industri dan perdagangan. Kemajuan suatu daerah akan sangat tergantung dengan potensi yang ada pada daerah tersebut, jika potensi daerah tersebut dikembangkan dan dimanfaatkan secara optimal, maka proses nilai tambah pembangunan akan terus meningkat, yang pada gilirannya akan meningkatkan pula taraf hidup masyarakat sekaligus meningkatkan pendapatan asli daerah (PAD). Penduduk merupakan modal dasar pembangunan, jika dikendalikan laju pertumbuhannya dapat menjadi potensi yang efektif bagi pembangunan.

Luas wilayah Kota Semarang sebesar 373, 70 km yang terdiri dari 16 kecamatan dan 177 kelurahan. Dari 16 kecamatan, Kecamatan Semarang Tengah, Semarang Timur dan Semarang Selatan menjadi pusat kegiatan bisnis dan pendidikan. Konsekuensinya, ketiga kecamatan tersebut banyak terdapat pusat perbelanjaan, pasar tradisional, hotel, restoran, gedung perkantoran. Sehingga telah terjadi pergeseran penggunaan lahan dari tanah

sawah dan tanah kering tegalan menjadi tanah kering bangunan. Hingga tahun 2006, struktur penggunaan lahan di Kota Semarang dapat ditunjukkan dalam tabel 2.1 berikut ini :

2.2 PENGGUNAAN LAHAN

Tabel 2.1
PENGGUNAAN LAHAN DI KOTA SEMARANG TAHUN 2006

NO	Kecamatan	Tanah Sawah	Tanah Kering					
			Bangunan	Tegalan	Padang	Tambak	Hutan	Lainnya
1	Mijen	1.008	823	890	0	0	810	624.74
2	Gunungpati	1.386	1312.7	2.507.50	0	0	0	126.89
3	Banyumanik	122	430	1127.58	0	0	0	784.4v8
4	Gajahmungkur	0	691.53	2.97	0	0	0	54.27
5	Smg Selatan	0	474.39	2.50	0	0	0	371.16
6	Candisari	0	494.39	19.98	13.87	0	0	1.02
7	Tembalang	432	2.085.40	833.80	0	0	0	623.84
8	Pedurungan	64	1.507	373	0	0	0	109
9	Genuk	94	1.349.08	906.82	0	140	0	190.26
10	Gayamsari	20	415	0	13	8	0	51.23
11	Smg Timur	0	696.80	0	0	0	0	73.45
12	Smg Utara	0	927.55	0	0	46.61	0	108.90
13	Smg Tengah	0	527.55	5.48	0	0	0	66.53
14	Smg Barat	32	1.389.20	20.30	0	52.66	0	577.26
15	Tugu	454	507.73	36.20	0	1378.53	0	259.53
16	Ngaliyan	378	418	544.	10	0	706	2

Berdasarkan tabel 2.1 terlihat bahwa daerah struktur penggunaan lahan tanah sawah hanya berada di kecamatan Mijen, Gunungpati, Tugu dan Ngaliyan. Selebihnya didominasi dengan lahan bangunan, tegalan dan lainnya, yaitu kecamatan Gunungpati, Tembalang, Genuk dan kecamatan Semarang Barat. Makin banyaknya perubahan struktur lahan disebabkan makin banyaknya bangunan pendidikan, pendirian hotel dan restoran serta banyaknya pembangunan real estate. Kecamatan Tembalang didominasi dengan banyak real estate serta adanya pembangunan kampus Universitas Diponegoro yang juga membawa dampak pada banyaknya pembangunan kamar kost mahasiswa. Banyaknya bangunan di kecamatan Genuk, karena wilayah Genuk diposisikan sebagai daerah kawasan industri dalam mendukung perekonomian daerah dan nasional. Demikian halnya kecamatan Semarang Barat, yang didominasi oleh kawasan industri dan pemukiman real estate. Fenomena berubahnya struktur penggunaan lahan menunjukkan bahwa telah terjadi pergeseran dari sektor pertanian ke sektor industri, perdagangan dan jasa. Hal ini didukung dengan letak Semarang yang strategis sebagai Kota transit dari Jakarta, Bandung ke Surabaya **2.3**

2.3 KEPENDUDUKAN

Berdasarkan survei sosial ekonomi tahun 2004, jumlah penduduk Jawa Tengah tercatat sebesar 32,40 juta jiwa atau sekitar 5 persen dari jumlah penduduk Indonesia. Penduduk Jawa Tengah belum menyebar secara merata di seluruh wilayah Jawa Tengah. Umumnya penduduk banyak bertempat tinggal di daerah kota dibandingkan kabupaten.. Secara rata-rata, kepadatan penduduk Jawa tengah tercatat sebesar 996 jiwa setiap kilometer persegi.

Masalah kependudukan di Kota Semarang mengalami peningkatan dalam hal jumlah penduduk. Jumlah penduduk Kota Semarang berada

peringkat 5 se Jawa Tengah setelah kabupaten Brebes, Cilacap, Banyumas dan kabupaten Tegal. Ditinjau dari aspek kepadatan penduduk, Kota Semarang juga menempati rating ke enam setelah Kota Surakarta, Kota Tegal, Kota Magelang, Kota Pekalongan.

Jumlah penduduk di Kota Semarang mengalami peningkatan sejak tahun 2001 hingga tahun 2006, meskipun pertumbuhan penduduk mengalami penurunan sejak tahun 2003 hingga 2006. Pertumbuhan penduduk berkisar antara satu persen hingga dua persen. Peningkatan jumlah penduduk berdampak pada meningkatkan permintaan akan barang dan jasa, perumahan, pelayanan pendidikan dan kesehatan. Hingga tahun 2006, jumlah penduduk kota Semarang sebesar 1.434.025 jiwa yang tersebar di 16 kecamatan.

Tabel 2.2
JUMLAH PENDUDUK DI KOTA SEMARANG TAHUN 2001-2006

Tahun	Jumlah Penduduk	Tingkat Pertumbuhan Setahun (%)
2001	1.322.320	0.98
2002	1.350.005	2.09
2003	1.378.193	2.09
2004	1.399.133	1.52
2005	1.419.478	1.45
2006	1.434.025	1.02

Dilihat sebaran jumlah penduduk per kecamatan, menunjukkan bahwa jumlah penduduk yang tinggi berada di kecamatan Semarang barat, pedurungan, Semarang utara, Ngaliyan, Tembalang dan Banyumanik.

Namun jika dilihat dari aspek kepadatan penduduk per km², maka kecamatan Semarang selatan, Semarang Timur, Semarang Utara, Semarang tengah, Gayamsari dan Candisari. Kepadatan di kecamatan tersebut diatas, karena berada di kawasan perdagangan dan bisnis, pendidikan, pusat kota, disisi lain lahan yang tersedia untuk kawasan pemukiman relatif lebih sempit.

Kepadatan di Semarang Selatan sebesar 14.470 jiwa/km², diikuti Candisari sebesar 12.303 jiwa/km², Semarang tengah 12.230 jiwa/km², Semarang Utara 11.934 jiwa/km², Gayamsari dan Semarang timur sebesar 10.884 jiwa/km² dan 10.752 jiwa/km². Tingkat kepadatan penduduk yang rendah berada di kecamatan Mijen dan kecamatan Tugu, masing-masing sebesar 786 jiwa/km² dan 817 jiwa /km². Hal ini disebabkan kedua wilayah ini berada di perbatasan kota Semarang dengan Kabupaten Kendal, yang mayoritas lahannya berupa tanah sawah, hutan dan tambak.

Tabel 2.3
PERTUMBUHAN PENDUDUK DI KOTA SEMARANG TAHUN 2006

No	Kecamatan	Jumlah Penduduk	Kepadatan (jiwa/km ²)	Pertumbuhan Penduduk
1	Mijen	45.248	786	3.42
2	Gunungpati	62.647	1.158	0.86
3	Banyumanik	113.573	4.421	1.64
4	Gajahmungkur	61.055	6.732	1.04
5	Smg Selatan	85.779	14.470	0.09
6	Candisari	80.460	12.303	-0.11
7	Tembalang	118.446	2.680	2.27
8	Pedurungan	157.124	7.583	1.74

9	Genuk	74.658	2.726	3.4
10	Gayamsari	67.232	10.884	0.78
11	Smg Timur	82.788	10.752	-1.04
12	Smg Utara	124.987	11.394	0.02
13	Smg Tengah	75.092	12.230	-2.79
14	Smg Barat	156.734	7.209	0.89
15	Tugu	25.964	817	1.62
16	Ngaliyan	102.238	2.691	2.76

Pertumbuhan penduduk tertinggi berada di kecamatan Mijen, Genuk dan Ngaliyan yaitu sebesar 3.42, 3.4 dan 2.76. Sedangkan pertumbuhan penduduk yang negatif antara lain; kecamatan Candisari, Semarang Timur dan Semarang Tengah. Data ini mengindikasikan bahwa pertumbuhan penduduk justru berada di daerah pinggir kota Semarang yang memiliki lahan tanah sawah, tegalan, hutan, sementara pertumbuhan penduduk negatif berada pada kecamatan yang lahannya sudah padat akan bangunan.

2.4 KONDISI PEREKONOMIAN

Kondisi perekonomian Kota Semarang tidak terlepas dari kondisi perekonomian Jawa Tengah. Pertumbuhan ekonomi Jawa Tengah tahun 2005 semakin membaik dibandingkan dengan pertumbuhan tahun sebelumnya, yaitu 5,35%. Laju pertumbuhan PDRB yang baik cukup beralasan karena situasi dan kondisi perekonomian yang relatif terus membaik selama tahun 2002 sampai dengan tahun 2005. Pertumbuhan riil sektoral tahun 2005 mengalami fluktuasi dari tahun sebelumnya. Pertumbuhan Produk Domestik Bruto Regional secara sektoral di Jawa Tengah tahun 2002 sampai dengan tahun 2005 ditunjukkan dalam Tabel 2.4.

Tabel 2.4
LAJU PERTUMBUHAN PDRB JAWA TENGAH ATAS DASAR
HARGA KONSTAN 2000 SECARA SEKTORAL
TAHUN 2002 – 2005 (DALAM %)

Lapangan Usaha / Sektor	2002	2003	2004	2005	2006*
1. Pertanian	4,95	-2,05	5,33	4,61	-1,61
2. Pertambangan & Penggalan	3,13	5,51	2,73	9,28	16,53
3. Industri Pengolahan	5,46	5,49	6,41	4,80	7,24
4. Listrik, Gas, & Air Bersih	11,83	0,45	8,65	10,78	16,66
5. Bangunan	10,56	12,92	7,84	6,88	6,24
6. Perdagangan, Hotel & Restoran	1,85	5,24	2,45	6,05	6,52
7. Pengangkutan dan Komunikasi	5,30	5,91	4,67	7,34	5,46
8. Keuangan, Persewaan dan Jasa Perusahaan	2,35	2,80	3,78	5,00	8,66
9. Jasa-jasa	-6,05	16,46	5,58	4,75	9,74

* Triwulan II

Sumber: Jawa Tengah dalam Angka 2006

Berdasarkan Tabel 2.4 dapat disimpulkan bahwa sektor pertanian, industri pengolahan, bangunan dan jasa –jasa mengalami penurunan pertumbuhan pada tahun 2005 dibandingkan tahun sebelumnya. Sektor pertambangan dan penggalan; listrik, gas, dan air bersih; perdagangan, hotel dan restoran; pengangkutan dan komunikasi; keuangan, persewaan dan jasa perusahaan memiliki pertumbuhan yang meningkat pada tahun 2005 dibanding tahun sebelumnya.

Perekonomian Jawa Tengah secara tahunan pada triwulan I-2007 tumbuh sebesar 5,35% (yoy), lebih tinggi dari triwulan yang sama pada tahun 2006. Secara sektoral, pertumbuhan ekonomi tahunan tersebut didorong oleh

sektor pertanian, sektor perdagangan hotel dan restoran, sektor jasa-jasa, dan sektor bangunan. Di tinjau dari sisi lapangan usaha atau secara sektoral memperlihatkan bahwa pertumbuhan ekonomi Jawa tengah pada triwulan I 2007 didorong sektor pertanian dengan pertumbuhan 12,85%, sektor perdagangan, hotel dan restoran 7,50%, sektor jasa-jasa 3,95% dan sektor bangunan sebesar 6,82%.

Pertumbuhan Produk Domestik Bruto Regional secara sektoral di Jawa Tengah tahun 2002 sampai dengan tahun 2005 ditunjukkan dalam Tabel 1.2. Berdasarkan Tabel 1.2 dapat disimpulkan bahwa sektor pertanian, industri pengolahan, bangunan dan jasa –jasa mengalami penurunan pertumbuhan pada tahun 2005 dibandingkan tahun sebelumnya. Sektor pertambangan dan penggalan; listrik, gas, dan air bersih; perdagangan, hotel dan restoran; pengangkutan dan komunikasi; keuangan, persewaan dan jasa perusahaan memiliki pertumbuhan yang meningkat pada tahun 2005 dibanding tahun sebelumnya.

Pertumbuhan Produk Domestik Bruto Regional kota Semarang mengalami peningkatan secara signifikan sejak tahun 2002 hingga tahun 2006, baik berdasarkan harga konstan maupun harga yang berlaku. Perkembangan PDRB berdasarkan harga konstan tumbuh berkisar 9 – 30%, sementara berdasarkan harga berlaku tumbuh berkisar 26 hingga 100 persen. Ditinjau secara sektoral, pada tahun 2006 berdasarkan harga konstan, pertumbuhan sektor bangunan paling tinggi, yaitu sebesar 13,28%, disusul sektor jasa-jasa 7,50% dan sektor pengangkutan & komunikasi sebesar 5,7%. Semuanya meningkat pertumbuhannya dibanding tahun sebelumnya.

Pertumbuhan sektor bangunan disumbang oleh makin tumbuhnya sektor properti (Ruko) dan real estate. Makin banyaknya pengembang perumahan yang memperluas dan menawarkan rumah-rumah tipe cluster seperti: Graha Candi Golf, BSB,, Semarang Indah, Graha Estetika, Grand

Tembalang Regency. Sektor pengangkutan dan komunikasi disumbang oleh dioperasikannya armada taxi bari Blue Bird serta makin berkembangnya para operator telepon seluler yang memperluas jaringannya di Semarang. Sektor yang pertumbuhan paling kecil adalah sektor pertambangan dan penggalian

PDRB Kota Semarang tahun 2006 berdasar harga konstan tahun 2000 telah mencapai Rp 17.055,21 juta dengan perkembangan 31,02% dibanding tahun sebelumnya. Sedangkan PDRB Kota Semarang berdasar harga berlaku tahun 2006 telah mencapai 26.623,86 juta dengan perkembangan 104,53 % dibanding tahun sebelumnya.

Tabel 2.5
PDRB KOTA SEMARANG

Tahun	PDRB atas dasar harga berlaku		PDRB atas dasar harga konstan 2000	
	Jumlah (juta Rp)	Perkembangan (%)	Jumlah (juta Rp)	Perkembangan (%)
2002	16.424,46	126,17	14.218.50	109,23
2003	18.26,119	139,94	14.793.05	113,64
2004	20.304,60	155,98	15.402,67	118,32
2005	23.208,22	178,29	16.190,47	124,38
2006	26.623,86	204,53	17.055,21	131,02

Sektor Sekunder dan tersier telah menggeser sektor primer, khususnya sektor pertanian. Dilihat dari struktur ekonomi Kota Semarang 2000-2006, terlihat bahwa sektor perdagangan, hotel dan restoran memberikan sumbangan yang tertinggi terhadap perekonomian di kota Semarang, kemudia disusul sektor industri pengolahan, bangunan dan jasa-jasa. Sementara sektor pertanian hanya memberikan kontribusi 1,25%. Kondisi ini sejalan dengan pencaanangan kota Semarang sebagai kota industri, perdagangan dan jasa.

Tabel 2.6
RATA-RATA PDRB PER KAPITA KOTA SEMARANG

Tahun	Rata-rata Pertumbuhan Ekonomi Per Tahun Kota Semarang Tahun 2000 - 2006	Rata-rata PDRB per kapita berdasar harga konstan	Rata-rata PDRB per kapita berdasar harga berlaku
2002	4,33	9.762.548,061	11.255.933,98
2003	3,04	9.918.010,67	12.187.213,24
2004	4,12	10.152.572,47	13.350.992,60
2005	5,11	10.532.241,74	15.066.686,40
2006	5,34	10.002.209,30	17.147.002

Dilihat dari rata-rata pertumbuhan ekonomi, pada tahun 2006 meningkat menjadi 5,34% dengan besaran inflasi 6,43% pada semester I tahun 2007. Rata-rata PDRB per kapita pada tahun 2006 berdasar harga konstan sebesar Rp 10.002.209,30, sementara berdasarkan harga berlaku sebesar Rp17.147.002. Rata-rata PDRB per kapita meningkat dari tahun 2002 hingga tahun 2005 dan turun pada tahun 2006 berdasar harga konstan. Sementara berdasarkan harga yang berlaku rata-rata PDRB per kapita meningkat dari tahun 2002 hingga tahun 2006.

2.5 PELAYANAN FASILITAS PENDIDIKAN

Peningkatan kualitas sumber daya manusia merupakan faktor yang terpenting dalam kegiatan pembangunan daerah. Hal ini bisa dilaksanakan melalui kegiatan pendidikan baik pendidikan formal maupun pendidikan non formal. Salah satu pendidikan formal yang saat ini dikampanyekan adalah pendidikan wajib belajar 9 tahun, yang mencakup pendidikan sekolah dasar maupun sekolah menengah pertama. Pendidikan sekolah TK, SD, SMP dan

SMU dan perguruan tinggi diselenggarakan baik oleh Pemerintah maupun Swasta. Berdasarkan data yang tercatat pada BPS, untuk jenjang pendidikan dasar (SD) sebanyak 649 buah, Sekolah Menengah Pertama (SMP) sebanyak 162 buah, Sekolah Menengah Umum/Kejuruan (SMU/K) sebanyak 141 buah dan perguruan tinggi 59 buah.

Tabel 2.7
JUMLAH SEKOLAH BERDASARKAN JENJANG
PENDIDIKAN

Jenjang Pendidikan	Negeri		Swasta		Jumlah	
	Sekolah	Siswa	Sekolah	Siswa	Sekolah	Siswa
TK	2	284	576	37.536	578	37.820
SD	495	105.061	154	34.217	649	139.278
SMP	41	33.165	121	31.139	162	64.304
SMU	16	16.492	62	19.081	78	35.573
SMK	11	10.037	52	16.171	63	26.208
PT	4	42.000	55	53.821	57	95.821
Jumlah	569	207.039	1020	191.965	1.587	399.004

Berdasarkan tabel 2.7 terlihat bahwa , pendidikan di tingkat TK, didominasi oleh swasta sebanyak 576, jenjang pendidikan dasar didominasi negeri, namun untuk jenjang SMP didominasi oleh swasta. Demikian halnya dengan SMK dan perguruan tinggi didominasi oleh swasta. Berdasarkan data, terlihat bahwa peran swasta didalam pendidikan sangat penting dan berarti dalam mencerdaskan anak bangsa yang berkualitas.

Ditinjau dari sisi jumlah siswa, SD negeri hanya menampung 105.061 siswa, sementara SD swasta hanya menampung 34.27 siswa, sementara SMP negeri menampung 33.65 siswa dan SMP swasta menampung 3.139 siswa. Hal ini berbeda dengan daya tampung di SMU/K maupun di perguruan tinggi. Daya tampung SMU negeri hanya 16.492 siswa, sementara SMU swasta 19.081 siswa. SMK negeri menampung 10.037 siswa dan swasta mampu menampung 16.171 siswa. Di tingkat perguruan tinggi, jumlah PTS lebih banyak daripada PTN (4 buah) dengan daya tampung sebanyak 95.821 mahasiswa.

2.6 FASILITAS KESEHATAN

Pelayanan kesehatan bagi masyarakat yang lengkap dan berkualitas perlu diselenggarakan oleh Pemerintah dalam jumlah yang memadai. Pada tahun 2006, jumlah rumah sakit baik type A,B,C maupun D sebanyak 24 buah, dengan ditunjang jumlah puskesmas 37 buah, puskesmas pembantu 33 buah. Jumlah apotik yang tersedia di Semarang sebanyak 310 buah pada tahun 2006. Sementara untuk melayani kesehatan ibu dan anak, tersedia rumah bersalin sebanyak 26 buah. Jumlah laboratorium kesehatan yang melayani masyarakat baru sekitar 30. Tentunya jumlah sarana kesehatan belum proporsional dibanding dengan jumlah penduduk yang memerlukan pelayanan kesehatan.

Tabel 2.8
JUMLAH SARANA KESEHATAN DI SEMARANG

No	Jenis Fasilitas	2004	2005	2006
1	Puskesmas	26	26	37
2	Puskesmas Pembantu	34	34	33
3	RS Negeri			
	- Type A	0	0	0

	- Type B	4	4	5
	- Type C	8	8	8
	- Type D	5	2	11
4	Apotik	258	258	310
5	Rumah Bersalin	36	36	26
6	Laboratorium Kesehatan	30	30	30

2.7 JARINGAN TRANSPORTASI

Panjang jaringan jalan di Kota Semarang adalah 2.762,621 km, yang terdiri dari jalan yang sudah beraspal 52,12% dengan kondisi 44,87% dalam keadaan baik, 32,48% dalam keadaan sedang dan sisanya dalam keadaan rusak. Selain jalan sarana transportasi di Semarang didukung oleh transportasi darat, laut dan udara. Transportasi darat terdiri dari angkutan umum (Bis) yang didukung oleh terminal Terboyo dan stasiun kereta api berada di Tawang dan Poncol. yang melayani jalur Semarang ke tujuan Bandung, Jakarta, Surabaya, Malang dan Solo. Sedangkan transportasi udara didukung dengan adanya Bandara internasional Ahmad Yani. Sampai saat ini sistem transportasi belum mampu memberikan pelayanan yang terbaik kepada para pengguna jasa.

2.8 JARINGAN AIR BERSIH

Pelayanan air bersih di Semarang dilaksanakan oleh Perusahaan daerah Air Minum Kota Semarang. Jumlah pelanggan air bersih PDAM di Kota Semarang adalah 121.381 pelanggan yang didominasi golongan rumah tangga 1-5, niaga 1-6 dan sosial khusus. Namun bila ditinjau dari sisi pemakaian air, kelompok niaga 1-6, instansi pemerintah 1-2 dan rumah tangga 1-5 merupakan konsumsi terbesar air PDAM.

Tabel 2.9
BANYAKNYA PELANGGAN PDAM DI KOTA SEMARANG TAHUN 2006

Jenis Pelanggan	Jumlah Pelanggan	Pemakaian Air (m3)
Sosial Khusus	1.262	3.359,760
Sosial umum	792	4.638,564
Warung air	2	7,527
Rumah tangga 1-5	112.561	6.544,803
Rumah tangga niaga	89	165,848
Instansi Pemerintah 1-2	628	7.478,110
Lembaga Pendidikan	185	552,775
Niaga 1-6	5.714	8.536,701
Industri 1-3	135	1.026,853
Pelabuhan laut/Udara	2	330,119
Terminal air	10	34,926
KU Khusus	1	842
Jumlah	121.381	33.517,986

2.9 Jaringan Listrik

Kebutuhan energi listrik penduduk Kota Semarang dilayani oleh Perusahaan Listrik negara (PLN). Jumlah pelanggan listrik sampai dengan tahun 2006 sebanyak 333.725 pelanggan yang didominasi pelanggan rumah tangga. Konsumsi terbesar pemakaian listrik ada pada sektor industri dan rumah tangga. Sektor industri mengkonsumsi 539.204.170 Kwh sedangkan rumah tangga mengkonsumsi 53.028.930 kwh. Sejalan dengan krisis listrik, gerakan penghematan energi akan berdampak pada jumlah konsumsi listrik.

Tabel 2.10
PELANGGAN PLN DI KOTA SEMARANG TAHUN 2006

Golongan Tarip	Jumlah Pelanggan	Daya tersambung	Kwh Terjual
Sosial	5.999	42.5511.050	68.816.400
Rumah Tangga	299.682	309.694.050	513.028.930
Usaha + Hotel	23.687	188.836.850	295.658.460
Industri	925	243.402.100	539.204.1170
Kantor Pemerintah + Penerangan Jalan	3.432	43.609.397	84.767.270
Jumlah	333.725	828.093.447	1.501.475.230

Sektor industri tentu sulit untuk melakukan penghematan, karena harus terus beroperasi. Demikian halnya dengan usaha, hotel. Oleh karena itu penghematan energi dapat dilakukan pada sektor rumah tangga.

2.10 KONDISI PASAR-PASAR DI SEMARANG

1. Pasar Jatingaleh

Pasar Jatingaleh termasuk pasar Wilayah yang terletak di jalan Teuku Umar 102 Semarang. Luas lahan pasar Jatingaleh sebesar 4630 m² dengan luas bangunan 2,719 m² dengan jumlah petak sebanyak 406 yang terdiri dari kios, los, dasaran terbuka dan pancaan, sedangkan luas lahan yang tidak digunakan sebesar 1236 m². Jumlah pedagang yang ada di pasar Jatingaleh sebanyak 304 orang dengan menempati 171 m² bangunan yang ada. Dengan letak yang berada di jalur strategis, maka pasar Jatingaleh memiliki potensi yang baik untuk dikembangkan.



Gambar 2.1
PASAR JATINGALEH TAMPAK MUKA

Namun demikian kondisi yang ada saat ini memerlukan penanganan listrik, saluran dan jalan. Fasilitas umum yang ada mencakup lahan parkir dengan luas lahan 675m², sarana MCK hanya satu dengan ukuran 33 m². Baik MCK maupun parkir telah dikerjasamakan dengan pihak ketiga (swasta). Total sumber pendapatan retribusi tahun 2006 mencapai Rp 183.873.345. Kemacetan yang ada di saat jam berangkat dan pulang kerja menyebabkan kendala bagi orang untuk berbelanja di pasar Jatingaleh.



Gambar 2.2
KONDISI LAHAN PARKIR PASAR JATINGALEH

Lahan parkir cukup memadai bagi konsumen pasar Jatingaleh, namun demikian pengelolaan parkir masih berkesan semrawut dan tidak teratur. Pasar ini diuntungkan dengan adanya jembatan penyebrangan yang terletak persis di depan Pasar.

2. Pasar Bulu

Pasar Bulu termasuk kategori pasar kota yang terletak di jalan Sugiyopranoto no. 2 Semarang. Pasar Bulu memiliki luas lahan 13.733 m² dengan luas bangunan 5.897 m². Sedangkan luas lahan yang tidak dipergunakan sebesar 7.836 m². Jumlah petak di pasar Bulu (kios, los, dasaran terbuka dan pancaan) sebanyak 1,388 buah dengan luas 6.008 m². Jumlah pedagang yang menempati kios sebanyak 135 orang, los 630 orang, dasaran terbuka 68 orang dan pancaan 323 orang dengan menempati luas

bangunan 1209 m². Kondisi yang ada saat ini, banyak pedagang berjualan didepan pasar Bulu atau di jalan HOS Cokroaminoto, sehingga memacetkan akses jalan, disisi lain kondisi didalam pasar tidak begitu padat. Jumlah MCK sebanyak 4 buah dengan ukuran 30 m². Sedangkan fasilitas parkir menempati lahan seluas 750 m². Kedua fasilitas tersebut dikerjasamakan dengan pihak ketiga (swasta).



Gambar 2.3
PASAR BULU TAMPAK DEPAN

Volume pembuangan sampah sebanyak 24 m² / per hari yang dilengkapi dengan kontainer sebanyak 4 buah, dan satu depo. Letak pasar Bulu juga sangat strategis dan sangat berpotensi untuk dikembangkan karena berada di tengah kota. Akses ke pasar Bulu yang luas dan nyaman diperlukan untuk menarik perhatian konsumen untuk berbelanja. Pada sisi timur pasar sangat padat dan menyulitkan orang untuk berbelanja. Parkir Becak dan sepeda motor diluar lahan parkir pasar membuat akses jalan tertutup dan terhambat. Hal ini sekaligus diperparah dengan keberadaan pedagang kaki lima yang

berjualan dipinggir jalan HOS Cokroaminoto. Fenomena tersebut menunjukkan bahwa pedagang lebih senang berjualan di pinggir jalan dibandingkan berjualan di dalam pasar. Jumlah pengelola pasar Bulu sebanyak 26 orang.



Gambar 2.4
KONDISI AKSES JALAN DIDEPAN PASAR BULU

3. Pasar Karangayu

Pasar Karangayu termasuk pasar wilayah yang terletak di jalan Jendral Sudirman memiliki luas lahan 6.062 m² dengan luas bangunan sebesar 5.250 m². Jumlah petak di pasar Bulu (kios, los, dasaran terbuka dan pancaan) sebanyak 2070 buah dengan luas bangunan sebesar 4246 m². Jumlah pedagang sebanyak 1925 orang, yang menempati bangunan seluas 213 m². Fasilitas umum terdiri MCK 3 buah dan lahan parkir seluas 900 m². Keduanya dikerjasamakan dengan pihak ketiga. Pasar Karangayu cukup padat, lokasi berjualan lebih banyak dilakukan disamping pasar dan bukan didalam ruangan pasar baik lantai satu maupun lantai dua. Kepadatan

pedagang yang berjualan menyebabkan lahan parkir tidak berfungsi dengan baik. Pasar Karang ayu belum menerapkan zoningisasi pedagang, sehingga terkesan padat dan tidak teratur. Hanya penjualan daging hewan yang berada dilantai dua.



Gambar 2.5
KONDISI LOS PASAR KARANGAYU



Gambar 2.6
KONDISI LANTAI DUA PASAR KARANGAYU

Kondisi lantai dua pasar karangayu diisi oleh pedagang daging.

5. PASAR GAYAMSARI

Pasar gayamsari termasuk pasar wilayah yang terletak di jalan Majapahit. Kelurahan Gayamsari dengan luas lahan 6.328 m² dan luas bangunan 2662,20 m². Jumlah petak di pasar Bulu (kios, los, dasaran terbuka dan pancaan) sebanyak 182 buah dengan luas 3008 m². Jumlah pedagang keseluruhan sebanyak 1075 orang dengan menempati bangunan seluas 379 m². Fasilitas umum terdiri MCK sebanyak 2 buah dan lahan parkir seluas 534 m². Kontribusi pendapatan pasar gayamsasi sebesar Rp 2811.027.390 pada tahun 2006. Letak yang tepat berada di perempatan traffic ligh berpeluang menimbulkan kemacetan akibat aktivitas pasar. Posisi pasar gayamsari sangat strategis, namun kemudahan mengakses pasar agak sulit dilakukan konsumen, khususnya yang akan kembali ke arah timur. Pengelola pasar Gayamsasi sejumlah 10 orang.



Gambar 2.7
PASAR GAYAMSARI TAMPAK DEPAN

6. PASAR PETERONGAN

Pasar Peterongan termasuk kategori pasar wilayah yang terletak di jalan MT Haryono 936, memiliki luas lahan 4095 m². Jumlah petak keseluruhan sebanyak 1028 buah dengan menempati lahan seluas 2708 m². Jumlah pedagang keseluruhan sebanyak 924 orang dengan menempati bangunan seluas 466 m². Fasilitas umum yang tersedia antara lain MCK sebanyak 4 buah dan ketersediaan lahan parkir seluas 50 m². Kontribusi pasar Peterongan tahun 2006 sebesar Rp 351.592.155. Bagian depan Pasar Peterongan ditempati para pedagang kaki lima yang didepannya digunakan untuk lahan parkir. Bagian dalam pasar Peterongan terdapat kios-kios semii permanen maupun semi permanen. Zoning barang dagangan belum dilakukan dalam pengaturan pedagang. Akses pasar yang sempit dan tidak

teratur, menjadikan pasar Peterongan bagian dalam kurang menarik konsumen.



Gambar 2.8
PASAR PETERONGAN BAGIAN DALAM