

BAB II

GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN

A. Sejarah Singkat Pasar Sentiong

Pasar tradisional Sentiong sudah ada sejak tahun 1999, pasar ini terletak di Jl. Raya Kresek, Desa Tobat, Kecamatan Balaraja, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten. Sebelum direnovasi, pasar Sentiong tidak berbentuk bangunan permanen. Sehingga para pedagang yang berdagang di pasar sentiong menggunakan kayu dan terpal sebagai atapnya. Kemudian apabila masyarakat yang ingin membeli suatu barang atau makanan mereka akan menggunakan sepatu boot karena kondisi jalan pasar pada saat itu berlumpur sampai mata kaki mereka.

Pasar Tradisional di Kabupaten Tangerang pada awalnya dikelola oleh Pemerintah Kabupaten Tangerang di bawah naungan Dinas Pendapatan Daerah dan pada tahun 2004 dikelola oleh PD. Pasar Niaga Kerta Raharja, seiring dengan keluarnya kebijakan Pemerintah Pusat, Dinas Pasar mengubah kelembagaannya menjadi Unit Pelaksana Teknis Kelembagaan (KUPT) Pasar. Kemudian, untuk pencapaian tersebut Pemerintah Kabupaten Tangerang mengajukan Rancangan Peraturan Daerah tentang Pembentukan

Perusahaan Daerah yaitu PD. Pasar Niaga Kerta Raharja dan disahkan menjadi Peraturan Daerah Nomor 25 Tahun 2004.¹

Pembenahan Pasar Tradisional Sentiong yaitu, dengan menata kembali kawasan pasar yaitu fasilitas penunjang seperti area parkir, warung, kios atau los pedagang, sarana peribadahan, sarana keamanan, tempat pembuangan sampah, hingga penyediaan fasilitas pembangkit listrik sebagai bentuk antisipasi pembangkit listrik yang padam.

Perjanjian kerjasama oleh PD. Pasar Komersial Kerta Raharja dengan PT. Adhitiya Mas telah sepakat untuk mengubah namanya menjadi Pasar Tradisional Sentiong Balaraja Mas Baru. Perjanjian tersebut dilakukan dengan cara Bangun serah guna (BSG), yaitu pihak ketiga PT. Adhitiya Mas membangun seluruhnya di atas tanah milik PD. Pasar Niaga Kerta Raharja dengan hasil akhir pembangunan diserahkan kepada PD. Pasar Niaga Kerta Raharja yang dimuat dalam Berita Acara Serah Terima Selesai pada saat peresmian.²

Pemulihan pasar dilakukan bekerja sama dengan PD. Pasar Komersial Kerta Raharja dengan PT. Andhita Mas. Pasar tradisional Sentiong Balaraja Mas Baru selalu diminati, dahul tidak ada kios atau sistem sewa kios, semua pedagang mendistribusikan barangnya

¹ Bambang Palgunadi, Branch Manager, wawancara dengan penulis dikantornya, tanggal 9 Desember 2021

² Bambang Palgunadi, Branch Manager, wawancara dengan penulis dikantornya, tanggal 9 Desember 2021

menggunakan alat yang mereka miliki. Dengan adanya pasar tradisional ini, masyarakat lebih mudah memenuhi kebutuhan sehari-hari, serta sarana tempat yang memadai untuk ditempati.

Dengan adanya perubahan pada Pasar Tradisional Sentiong menjadi pasar yang nyaman. Juga untuk berbelanja kebutuhan juga dapat memberikan peluang bagi masyarakat yang ingin mencoba mengembangkan usaha dengan berjualan. Pedagang bisa menyewa tempat berjualan berupa kios atau booth di Pasar Tradisional Sentiong Balaraja Mas Baru.

B. Kondisi Demografis Pasar Tradisional Sentiong

Pasar Tradisional Sentiong terletak di kawasan Kabupaten Tangerang, tepatnya di Jl. Raya Kresek, Desa Taubat, Kecamatan Balaraja. Letak geografis Kabupaten Tangerang berada antara 6'0 - 6'20 Lintang Selatan dan 106'20 - 106'43 Bujur Timur. Kabupaten Tangerang memiliki wilayah yang cukup luas yaitu 959,61 KM²

Kabupaten Tangerang berbatasan dengan beberapa Kabupten/Kota dan bentang laut yang ada disekitarnya, yaitu:

1. Sebelah Utara berbatasan dengan Laut Jawa
2. Sebelah Timur berbatasan dengan Kota Tangerang Selatan, Kota Tangerang dan DKI Jakarta
3. Sebelah Selatan berbatasan dengan Kabupaten Bogor

4. Sebelah Barat berbatasan dengan Kabupaten Serang dan Kabupaten Lebak³

C. Profil PD. Pasar Niaga Kerta Raharja

Pasar Tradisional Sentiong pada awalnya didukung oleh Dinas Pendapatan Daerah (DISPENDA), namun dengan peralihan pada tahun 2003 dikelola oleh Dinas Pasar sesuai dengan kebijakan pemerintah pusat. Setelah itu, pasar yang merupakan aset daerah diserahkan kepada PD. Pasar niaga Kerta Raharja dikelola dengan baik berupa tanah, bangunan dan inventaris.⁴

Masyarakat diharapkan memahami PD. Pasar Niaga Kerta Raharja untuk segala permasalahan yang melibatkan masyarakat dan pedagang dapat segera ditindaklanjuti dan diselesaikan dengan memberikan pelayanan yang terbaik bagi masyarakat. Pasar yang ada di wilayah Kabupaten Tangerang adalah Pasar Tradisional, Pasar Modern, Pasar Desa, Pasar Mingguan dan Pasar Harian. Namun, dikelola oleh PD. Pasar Niaga Kerta Raharja merupakan Pasar Tradisional Kabupaten Tangerang.

D. Visi dan Misi PD. Pasar Niaga Kerta Raharja

Adapun visi dan misi PD. Pasar Niaga Kerta Raharja sebagai berikut:

³ "Letak Geografis" <http://ppid.tangerangkab.go.id/profil/letak-geografis>, diakses pada 24 November 2021

⁴ Bambang Palgunadi, Branch Manager, wawancara dengan penulis dikantornya, tanggal 9 Desember 2021

Visi: Menjadikan Pasar Tradisional sebagai Basis Ekonomi Kerakyatan Kabupaten Tangerang

Misi: Senantiasa berupaya memberikan pelayanan sebaik-bainya, melalui penyediaan dan pemeliharaan infrastruktur sarana prasarana dengan management yang handal yang dilakukan oleh sumber daya manusia yang professional.⁵

E. Tugas Pokok dan Fungsi PD. Pasar Niaga Kerta Raharja

Tugas Pokok:⁶

1. Pelaksanaan pembinaan terhadap para pedagang/pelaku usaha dan masyarakat pengguna pasar.
2. Pemberian fasilitas dalam rangka penciptaan stabilitas harga dan kelancaran arus distribusi barang di pasar dan,
3. Melaksanakan pelayanan umum dalam bidang pemasaran.

Fungsi

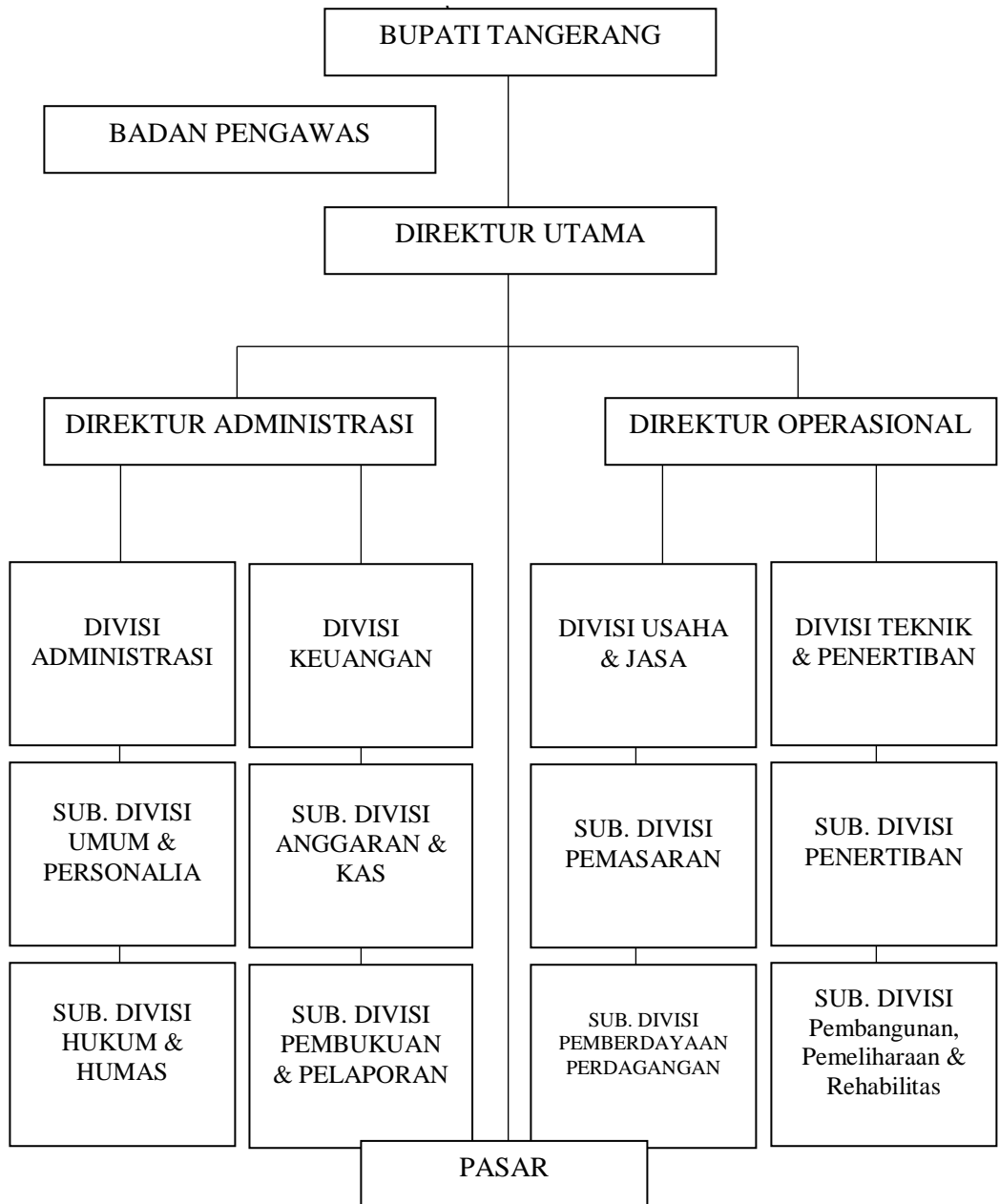
1. Melakukan perencanaan, pengembangan dan atau pembangunan pasar
2. Pemeliharaan dan pengawasan terhadap pasar.
3. Meningkatkan nilai ekonomi dari pasar Pemerintah Kabupaten Tangerang.
4. Melakukan pengelolaan pasar dan fasilitas perpasaran lainnya.

F. Struktur Kepengurusan

Struktur kepengurusan perusahaan daerah pasar sentiong:⁷

⁵ Dokumen PD. Pasar Niaga Kerta Raharja, diakses pada 9 Desember 2021

⁶ Dokumen PD. Pasar Niaga Kerta Raharja, diakses pada 9 Desember 2021



Gambar 1.1
Struktur Organisasi PD. Pasar Niaga Kerta Raharja Kabupaten Tangerang
 Sumber: PD. Pasar Niaga Kerta Raharja

⁷ Dokumen PD. Pasar Niaga Kerta Raharja, diakses pada 9 Desember 2021

Perusahaan Daerah Pasar Niaga Kerta Raharja Kabupaten Tangerang dipimpin oleh Direktur Utama, dan bertanggung jawab langsung kepada Bupati melalui Badan Pengawas PD. Pasar Niaga Kerta Raharja susunan tersebut terdiri dari:⁸

Bupati dan Wakil Bupati Kabupaten Tangerang

1. Bupati Kabupaten Tangerang

H.A. Zaki Iskandar, B.Bus, S.E, M.Si

2. Wakil Bupati Kabupaten Tangerang

H. Mad Romli, SH, M.M

Dewan Pengawas

1. Ketua Dewan Pengawas
2. Sekertaris Dewan Pengawas
3. Anggota Dewan Pengawas

Direksi PD. Pasar Niaga Kerta Raharja

1. Direktur Utama
2. Direktur Administrasi dan Keuangan
3. Direktur Operasional

Direktur Operasional

1. Divisi Usaha dan Jasa

⁸ Dokumen PD. Pasar Niaga Kerta Raharja, diakses pada 9 Desember 2021

Sub. Divisi Pemasaran

Sub. Divisi Pemberdayaan Pedagang

2. Divisi Teknik dan Penertiban

Sub. Divisi Pembangunan, Pemeliharaan dan Rehabilitas

Sub. Divisi Penertiban

Direktur Administrasi dan Keuangan

1. Divisi Administrasi

Sub. Divisi Umum dan Personalia

Sub. Divisi Hukum dan Humas

2. Divisi Keuangan

Sub. Divisi Anggaran dan Kas

Sub. Divisi Pembukuan dan Pelaporan

G. Syarat Jual Beli Izin Pakai Los

Untuk mendapatkan surat izin pakai los, prosedur yang harus dilakukan seperti mengajukan berkas pengajuan perizinan memakai los, yaitu sebagai berikut:⁹

Persyaratan untuk mengajukan izin pakai baru:

1. Foto copy KTP/KK
2. Pas foto 4x6 sebanyak 3 lembar

⁹ Dokumen PD. Pasar Niaga Kerta Raharja, diakses pada 17 Februari 2022

3. Pelunasan retribusi sewa kios/los (asli dan foto copy)
4. Surat perjanjian sewa-menyewa pedagang dengan PD. Pasar Niaga Kerta Raharja (asli dan foto copy)
5. Surat rekomendasi dari kantor pengelola pasar daerah yang menyatakan pedagang kios/los bersangkutan tidak memiliki tunggakan retribusi dan rutinitas operasional pedagang yang bersangkutan
6. Semua persyaratan dibuat rangkap dua lembar

Setelah penjual mengajukan izin penggunaan los dan menerima izin yang dikeluarkan oleh PD. Pasar Dagang Kerta Raharia, pedagang bisa langsung menggunakan booth. Status izin penggunaan tempat yang disediakan oleh pengelola pasar adalah hak sewa, dan hak sewa tidak dapat dialihkan dan disewakan kepada orang lain.

H. Keadaan Sosial Ekonomi Pasar Sentiong

Kondisi pasar Sentiong sebelum direnovasi tidak berupa bangunan permanen, sehingga masyarakat yang berdagang menggunakan kayu dan terpal sebagai sarana untuk berjualan. Pengunjung yang ingin melakukan pembelian juga akan

menggunakan sepatu bot karena kondisi jalan saat itu berlumpur dan kotor. Kondisi pasar Sentiong yang tidak baik sering kali menimbulkan kemacetan.¹⁰

Pada tahun 2013 pasar Sentiong telah selesai dilakukan pembenahan. Hingga terdapat bangunan-bangunan secara permanen bukan terbuat dari kayu dan terpal lagi melainkan bentuk bangunan yang lebih kokoh. Sehingga memberikan semangat baru bagi para pedagang dan pembeli, dalam menjalankan aktivitas sehari-hari seperti jual beli kebutuhan sehari-hari dan lain sebagainya. Pembangunan pasar berdampak positif bagi pengguna pasar, khususnya para pedagang. Pasar yang dibangun dengan konsep modern diharapkan dapat memberikan kenyamanan bagi pengunjung maupun bagi pedagang.¹¹

Perkembangan pasar Sentiong inipun dirasakan oleh para pedagang dari segi bangunan yang saat ini sudah selesai dibangun dan lebih layak berdagang. Namun para pedagang juga berharap tidak hanya bangunannya saja yang bagus, tetapi setelah dibangun dapat memberikan keuntungan bagi para pedagang. Para pedagang

¹⁰ Bambang Palgunadi, Branch Manager, wawancara dengan penulis dikantornya, tanggal 9 Desember 2021

¹¹ Bambang Palgunadi, Branch Manager, wawancara dengan penulis dikantornya, tanggal 9 Desember 2021

berharap adanya peningkatan terhadap pendapatan setelah pindah ke tempat yang sudah dibangun dan ditata dengan rapih.

Perubahan bentuk fisik pasar Sentiong memang terlihat sangat jelas berbeda dengan sebelum direnovasi, sehingga sekarang memiliki lebih banyak ruang perdagangan dari ruang perdagangan sebelumnya. Sehingga dapat menampung lebih banyak pedagang yang ingin berjualan di pasar Sentiong baik untuk kebutuhan pokok sehari-hari maupun kebutuhan sekunder.

Tabel 1.2
Rekap kios dan los Pasar Sentiong

Uraian	Kios	Los	Jumlah
A,B,C, Khusus	266	631	897
Blok A	103	160	263
Blok B	104	171	275
Blok C	48	240	288
Blok KD	11	0	11
khusus LH, LF, LG, LI	0	60	60
JUMLAH	266	631	897

Sumber: PD. Pasar Niaga Kerta Raharja

Berdasarkan tabel di atas, jumlah ruang dagang di Pasar Tradisional Sentiong ialah 897 ruang dagang. Dari data di atas lebih banyak pedagang yang menempati los. Di Pasar Tradisional Sentiong terdiri dari 1 lantai yang terbagi menjadi 2 bagian yaitu kategori basah dan kategori kering. Pada bagian blok A dan blok B

merupakan bagian dari kategori wilayah kering. Kemudian pada bagian blok C merupakan bagian dari kategori wilayah basah.

Di blok A dan B diisi dengan pedagang pakaian seperti baju sehari-hari kemudian ada juga yang berdagang seragam sekolah. Selain pakaian, pedagang juga menjual berbagai macam alat-alat kebutuhan rumah tangga. Kemudian di blok C diisi dengan pedagang yang berjualan kebutuhan bahan pangan seperti ikan, ayam, sayur, dan sebagainya.¹²

¹² Bambang Palgunadi, Branch Manager, wawancara dengan penulis dikantornya, tanggal 23 Mei 2022