

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pasar Larangan yang terletak di Kabupaten Sidoarjo merupakan salah satu pasar tradisional yang memiliki peranan penting dalam mendukung aktivitas ekonomi masyarakat setempat. Sebagai tempat berlangsungnya jual beli barang dan jasa, pasar ini menjadi bagian vital dari perputaran ekonomi di kawasan tersebut, Lokasinya yang cukup strategis, berada di area pinggiran kota namun dilalui oleh berbagai jalur transportasi utama, membuat Pasar Larangan ramai dikunjungi dan menjadi pilihan masyarakat dalam memenuhi kebutuhan sehari-hari. Perhatian dari para investor dan pengembang terhadap pasar ini semakin meningkat, terutama karena posisinya yang menjanjikan dari segi potensi ekonomi. Seiring waktu, muncul berbagai wacana mengenai pemindahan lokasi maupun pengembangan pasar ke arah yang lebih modern, Namun, hal tersebut memunculkan pro dan kontra, mengingat pasar ini memiliki karakteristik tersendiri yang tidak dimiliki oleh pusat perbelanjaan modern, Yang membedakan Pasar Larangan dengan pasar-pasar lain adalah sistem pengelolaannya yang berbasis pada prinsip ekonomi kerakyatan. Para pedagang turut terlibat dalam pengelolaan dan pengambilan keputusan, tanpa adanya dominasi dari pihak swasta atau investor tunggal, Pasar ini berkembang dengan dukungan pemerintah daerah dan menjadi ruang ekonomi yang terbuka dan inklusif bagi pelaku usaha kecil, Model pengelolaan seperti ini menjadi cerminan dari semangat gotong royong dan kemandirian ekonomi lokal yang masih terjaga hingga kini.

Pasar Larangan Kabupaten Sidoarjo berlokasi di Jalan Soenandar Prijosoedarmo dan menempati area yang cukup luas, sehingga berperan sebagai pusat pemenuhan berbagai kebutuhan masyarakat. Di pasar ini, tersedia beragam jenis barang mulai dari kebutuhan pokok seperti makanan dan minuman hingga kebutuhan sekunder lainnya. Segmentasi pembeli cukup luas, mencakup berbagai lapisan masyarakat yang berasal dari wilayah Sidoarjo dan

sekitarnya, Meskipun saat ini telah bermunculan sejumlah pusat perbelanjaan modern dan supermarket yang secara tidak langsung membatasi akses pembeli ke pasar tradisional, eksistensi Pasar Larangan tetap kuat dan belum tergantikan. Hal ini menunjukkan bahwa pasar ini masih menjadi pilihan utama bagi sebagian besar masyarakat. Dari sisi ekonomi, keberadaan pasar ini diperkirakan memberikan kontribusi yang signifikan terhadap pendapatan daerah, baik melalui retribusi harian maupun aktivitas ekonomi yang tumbuh di sekitarnya.

Pasar Larangan Kabupaten Sidoarjo dipilih sebagai lokasi penelitian karena memiliki peran strategis dalam mendukung aktivitas ekonomi masyarakat lokal, khususnya sektor perdagangan mikro dan kecil, namun di sisi lain menghadapi tantangan klasik pasar tradisional seperti penurunan daya saing terhadap pasar modern, keterbatasan fasilitas fisik, serta persoalan manajerial dan tata kelola. Sebagai salah satu pasar yang direncanakan/atau telah mengalami program revitalisasi di Kabupaten Sidoarjo, Pasar Larangan menjadi pembahasan yang relevan untuk menguji kelayakan finansial proyek secara lebih komprehensif, tidak hanya melalui indikator statis seperti NPV dan IRR, tetapi juga melalui pendekatan sistem dinamik yang mampu menangkap interaksi antara jumlah pengunjung, pendapatan pedagang, biaya operasional, dukungan pemerintah. Dengan karakteristik tersebut, Pasar Larangan merupakan studi kasus yang representatif untuk membangun model simulasi yang dapat menjadi dasar perumusan kebijakan revitalisasi pasar tradisional yang lebih berkelanjutan di tingkat daerah.

Salah satu permasalahan klasik yang masih terjadi hingga saat ini di kawasan Pasar Larangan Kabupaten Sidoarjo adalah penumpukan kendaraan yang mengakibatkan kemacetan, terutama di sekitar area pasar. Kemacetan ini umumnya disebabkan oleh kendaraan pribadi maupun angkutan umum yang berhenti terlalu lama untuk menaikkan atau menurunkan penumpang. Upaya penanganan telah beberapa kali dilakukan oleh pemerintah, namun belum menunjukkan hasil yang signifikan. Kemacetan tersebut berdampak negatif bagi aktivitas perdagangan, sebab akses yang terganggu akan menurunkan

kenyamanan pengunjung. Situasi ini dapat merugikan pedagang karena berkurangnya minat pembeli yang enggan menghadapi kondisi lalu lintas yang padat. Oleh karena itu, penting bagi para pedagang dan pemilik kendaraan untuk menyadari bahwa kelancaran akses merupakan salah satu faktor penting dalam mendukung aktivitas ekonomi di pasar.

Penelitian mengenai kelayakan finansial revitalisasi pasar tradisional pada umumnya masih menggunakan pendekatan konvensional berbasis analisis statis seperti CBA, NPV, IRR, Net B/C, dan Payback Period sebagaimana dilakukan oleh Solihin (2020) pada revitalisasi Pasar Kranji Baru Kota Bekasi serta Puspitosari et al. (2025) pada proyek infrastruktur daerah. Meskipun mampu menunjukkan indikator kelayakan secara kuantitatif, pendekatan tersebut cenderung belum menangkap dinamika perubahan variabel jangka panjang seperti fluktuasi biaya operasional, perubahan jumlah pengunjung, pertumbuhan pendapatan pedagang, serta risiko eksternal. Di sisi lain, studi dampak revitalisasi oleh Made Wirawan (2018) dan Putu Ayu Laras (2021) lebih menitikberatkan pada perbandingan pendapatan sebelum dan sesudah tanpa memodelkan interaksi sebab-akibat antarvariabel. Artinya, masih terdapat keterbatasan dalam menjelaskan bagaimana faktor finansial, sosial, dan kebijakan saling berinteraksi secara dinamis dalam menentukan kelayakan proyek revitalisasi pasar. Pendekatan sistem dinamik telah terbukti efektif dalam analisis investasi dan manajemen proyek, seperti ditunjukkan oleh Prihantoro & Husin (2021), Gökçe (2024), serta van Heijnsbergen (2022), yang menegaskan bahwa model berbasis feedback loop mampu mengidentifikasi risiko, fluktuasi biaya, dan titik optimal keputusan investasi. Namun, penerapan sistem dinamik pada studi kelayakan finansial revitalisasi pasar tradisional, khususnya pada pasar daerah seperti Pasar Larangan Kabupaten Sidoarjo, masih sangat terbatas. Penelitian-penelitian terdahulu umumnya memisahkan analisis finansial dan analisis sosial-kebijakan, belum mengintegrasikannya dalam satu model simulasi yang komprehensif. Oleh karena itu, diperlukan penelitian yang mengembangkan pemodelan sistem dinamik untuk mengintegrasikan variabel finansial (NPV, IRR, arus kas),

variabel sosial (partisipasi pedagang, resistensi), serta variabel kebijakan (dukungan regulasi dan anggaran) guna menghasilkan analisis kelayakan finansial yang lebih adaptif dan berorientasi jangka panjang pada revitalisasi Pasar Larangan Kabupaten Sidoarjo.

Secara umum, perkembangan Pasar Larangan pada tahun 2012 tidak menunjukkan perubahan yang signifikan dibandingkan tahun-tahun sebelumnya. Perubahan hanya terbatas pada beberapa penyesuaian regulasi dan perbaikan minor dari sisi fasilitas. Kendati demikian, tidak terdapat permasalahan baru yang cukup mencolok pada masa tersebut. Di mata masyarakat Sidoarjo, pasar ini tetap memiliki tempat tersendiri sebagai bagian dari kehidupan sehari-hari. Pasar Larangan juga memiliki peran penting dalam penyediaan kebutuhan pokok masyarakat, khususnya sembilan bahan pokok (sembako). Tidak hanya melayani konsumen langsung, pasar ini juga menjadi pusat distribusi bagi toko-toko kecil dan pedagang eceran lainnya di sekitarnya. Dengan harga yang relatif lebih terjangkau dibandingkan pusat perbelanjaan modern seperti minimarket dan supermarket, Pasar Larangan tetap menjadi pilihan utama bagi warga Sidoarjo dalam memenuhi kebutuhan sehari-hari.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang pada sub bab sebelumnya maka dapat ditarik rumusan masalah yang akan dilakukan penelitian terhadap kegiatan ini yaitu:

1. Bagaimana kelayakan aspek ekonomi keuangan ditinjau dari kriteria Nett Present Value, Benefit Cost Rasio, Payback Periode, Internal Rate of Return menggunakan sistem dinamik?
2. Bagaimana Kebijakan yang didapat dari hasil pemodelan dengan menggunakan sistem dinamik kelayakan aspek ekonomi keuangan ditinjau dari Kebijakan peraturan yang terkait?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan penyusunan studi kelayakan revitalisasi Pasar Larangan Sidoarjo adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui kelayakan aspek ekonomi keuangan ditinjau dari kriteria Nett Present Value, Benefit Cost Rasio, Payback Periode, Internal Rate of Return.
2. Untuk mengetahui Kebijakan yang didapat dari hasil pemodelan dengan menggunakan sistem dinamik kelayakan aspek ekonomi keuangan ditinjau dari Kebijakan peraturan yang terkait.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian studi kelayakan revitalisasi pasar Larangan ini adalah sebagai berikut :

1. Memberikan gambaran mengenai Tingkat kelayakan pada aspek finansial rencana revitalisasi Pasar Larangan dengan berbagai tingkat.
2. Memberikan arah pada kebijakan yang akan diambil terkait dengan rencana revitalisasi Pasar Larangan.

1.5 Batasan Masalah

Mengingat luasnya ruang lingkup permasalahan dan banyaknya aspek yang terkandung didalamnya, maka sebagai batasan masalah yang digunakan dalam penulisan penelitian ini:

1. Penelitian ini hanya diarahkan pada analisis pada aspek ekonomi keuangan saja.
2. Penelitian ini mengambil data dari pemerintah kabupaten Sidoarjo.
3. Penelitian ini tidak melakukan penelitian terhadap besarnya bunga bank yang berlaku saat ini.
4. Penelitian ini tidak melakukan penelitian terhadap besarnya inflasi yang terjadi pada saat analisis studi kelayakan ini dibuat.

1.6 Keaslian Penelitian

Penelitian mengenai revitalisasi pasar tradisional selama ini umumnya berfokus pada penilaian kelayakan finansial, evaluasi dampak sosial ekonomi,

atau analisis kebijakan pemerintah dalam penguatan pasar tradisional. Berbagai studi sebelumnya menilai revitalisasi pasar melalui metode konvensional seperti cost-benefit analysis, analisis kelayakan proyek, atau pendekatan deskriptif terhadap perubahan pendapatan pedagang. Namun, sangat sedikit penelitian yang mengintegrasikan variabel finansial dengan metode *system dynamics* untuk memahami interaksi antarvariabel secara menyeluruh dan dinamik. Selain itu, belum ditemukan penelitian yang secara spesifik memodelkan dinamika finansial proyek revitalisasi pasar pada konteks daerah Sidoarjo, khususnya Pasar Larangan, sehingga terdapat celah penelitian yang signifikan dalam aspek pendekatan, objek, dan parameter analisis.

Keunikan penelitian ini terletak pada penggunaan *model sistem dinamik* untuk menganalisis aspek finansial proyek revitalisasi Pasar Larangan Kabupaten Sidoarjo, yang belum dilakukan dalam penelitian terdahulu. Dengan memanfaatkan pendekatan *causal loop diagram* (CLD) dan *stock-flow diagram* (SFD), penelitian ini tidak hanya menghitung kelayakan finansial, tetapi juga menyimulasikan perubahan variabel ekonomi seperti biaya revitalisasi, arus pendapatan pasar, tingkat hunian kios, hingga proyeksi jangka panjang keberlanjutan pasar dan nilai bunga bank yang kompetitif. Pendekatan ini memberikan perspektif baru dalam kajian revitalisasi pasar karena mampu menggambarkan perilaku sistem secara dinamik dan menunjukkan dampak kebijakan dari berbagai skenario. Dengan demikian, penelitian ini memberikan kontribusi terbaru baik dari sisi metode analisis maupun lokasinya, menjadikannya berbeda dan lebih komprehensif dibandingkan penelitian-penelitian sebelumnya.

1.7 Sistematika Penulisan

BAB 1 – PENDAHULUAN

Bab ini berisi uraian mengenai latar belakang permasalahan revitalisasi Pasar Larangan, pentingnya analisis finansial, serta alasan penggunaan model sistem dinamik dalam scenario optimis, moderat dan pesimis. Di dalamnya juga dijelaskan perumusan masalah secara spesifik,

tujuan penelitian, manfaat teoretis dan praktis, serta batasan penelitian agar analisis lebih terarah. Bab ini menegaskan urgensi penelitian dan posisi studi pengembangan pasar daerah.

BAB 2 – TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini memuat teori-teori yang relevan, seperti konsep pasar tradisional, revitalisasi pasar, analisis finansial (*NPV*, *IRR*, *BCR*, *Payback Period*), dan dasar-dasar model sistem dinamik (*stock-flow diagram*, *causal loop diagram*). Selain itu, terdapat hasil penelitian terdahulu yang berhubungan dengan topik ini, untuk melihat kesenjangan (*research gap*) yang ingin diisi penelitian. Bab ini juga menyajikan kerangka pemikiran yang merangkum hubungan antarvariabel.

BAB 3 – METODOLOGI PENELITIAN

Bab ini menjelaskan metode penelitian yang digunakan, yaitu pendekatan kuantitatif dengan model sistem dinamik. Di dalamnya dijelaskan lokasi penelitian, jenis dan sumber data, teknik pengumpulan data, serta tahapan pemodelan. Bab ini juga memuat teknik analisis finansial serta skenario simulasi yang akan diuji.

BAB 4 – HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini menyajikan hasil analisis data, mulai dari gambaran umum Pasar Larangan, identifikasi masalah aktual, pemodelan sistem dinamik, hingga hasil simulasi skenario finansial. Hasil perhitungan *NPV*, *IRR*, *BCR*, dan *Payback Period* ditampilkan dengan interpretasi yang jelas. Pembahasan mengaitkan hasil simulasi dengan kondisi nyata dan menilai kelayakan proyek revitalisasi dari sudut pandang finansial.

BAB 5 – KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini memuat kesimpulan utama yang menjawab rumusan masalah serta menggambarkan temuan penting terkait kelayakan finansial dan dinamika sistem pada revitalisasi Pasar Larangan. Selain itu, diberikan saran yang ditujukan kepada pemerintah daerah, pengelola pasar, serta rekomendasi penelitian lanjutan agar studi serupa dapat dikembangkan lebih mendalam.

1.7 Jadwal Penelitian

No.	Keterangan	BULAN																	
		OKTOBER				NOVEMBER				DESEMBER				JANUARI				FEBRUARI	
		I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II
1.	Pengajuan Judul																		
2.	Penelitian dan Mengumpulkan Data																		
3.	Penyusunan Proposal																		
4.	Bimbingan Penyusunan Proposal																		
5.	Daftar dan Ujian Proposal																		
6.	Perbaikan Proposal Penelitian																		
7.	Penyusunan Skripsi																		
8.	Bimbingan Skripsi																		
9.	Daftar dan Ujian Skripsi																		
10.	Perbaikan Skripsi																		
11.	Pengesahan Skripsi																		