

## BAB III

### PRAKTIK JUAL BELI STAN DI PASAR TURI SURABAYA

#### A. Latar Belakang Terjadinya Jual Beli Stan Di Pasar Turi Surabaya

##### 1. Kondisi Geografis Pasar Turi

###### a. Letak dan batasan-batasan wilayah

Pasar Turi merupakan pasar yang terletak di pusat perdagangan di Surabaya. Karena letaknya strategis dan mudah dijangkau, Pasar Turi banyak dijujuki oleh para pedagang dan pembeli dari berbagai daerah di Indonesia. Lokasi Pasar Turi ini berbatasan dengan; 1) Jalan Tembaan di sebelah timurnya, 2) Jalan Semarang di sebelah selatan, 3) Jalan Dupak di sebelah barat dan 4) Jalan Indrapura di sebelah utara.

###### b. Luas Areal Pasar Turi

Dari data yang diperoleh dari UPTD Pasar Turi Surabaya, luas areal pasar kurang lebih  $\pm 48.000 m^2$ , dibangun fasilitas pasar yang meliputi;

- 1) Bangunan tahap I dan II seluas  $\pm 15.000 m^2$ , terdiri atas 3 (tiga) lantai dengan jumlah stan mencapai 3.491 stan (lantai I; 1.090 stan, lantai II; 1.202 stan, dan lantai III; 1.199 stan).
- 2) Bangunan tahap III seluas  $\pm 4.000 m^2$ , terdiri atas 3 (tiga) lantai dengan jumlah stan mencapai 1.027 stan (lantai I; 435 stan, lantai II; 288 stan, dan lantai III; 304 stan).

3) Bangunan tahap IV seluas  $\pm 17.178 m^2$ , yang terdiri dari 6 (enam) lantai. Lantai I terdapat 97 stan, lantai II dan III digunakan oleh PT. Ramayana Dept. Store dengan luas  $\pm 7.800 m^2$  (lantai II  $\pm 2.600 m^2$  dan  $\pm 5.200 m^2$ ). Sedangkan lantai IV, V, dan VI difungsikan untuk area parkir.<sup>1</sup>

## 2. Komoditas Yang Diperdagangkan Di Pasar Turi

Pengelompokan jenis dagangan di setiap lantai ditujukan untuk menghindari kompetisi persaingan perdagangan yang tidak sehat. Maka klasifikasi komoditas yang diperdagangkan di Pasar Turi sebelum terjadinya insiden kebakaran diatur sebagai berikut;

**TABEL PENJUALAN**

Lantai I tahap I, II, dan III	Alat- alat berat
	Alat bangunan
	Alat mesin/mesin jahit
	Pecah belah dan sejenisnya
	Alat listrik dan sejenisnya
	Keramik dan sejenisnya
	Sepeda dan peralatan
	Karpet dan sejenisnya
	Imitasi/kerajinan tangan dari perak
	Palen/kelontong/P&D/obat-obatan
	Mainan anak-anak
	Alat elektronik, radio, TV, dan sebagainya
Lantai II tahap I, II, dan III	Tas, koper
	Textil/ kelambu dan sebagainya
	Sepatu, sandal
	Busana muslim dan sejenisnya
	Kaos handuk dan sebagainya
	Senapan angin dan sejenisnya
Lantai III tahap I, II, dan III	Konfeksi
	Batu permata, emas dan perhiasan

<sup>1</sup> Arsip UPTD Pasar Turi, *Pasar Turi, mimeo*

	lainnya
	Arloji, jam dinding, dan sejenisnya
	Lencana dan perlengkapan TNI dan POLRI
	Lencana dan perlengkapan hansip dan pramuka
	Kaca mata dan optik

Sumber data UPTD Pasar Turi

### 3. Klasifikasi Pedagang

Menurut Ahmad Sobari Kepala UPTD Pasar Turi tahun 2010, pedagang di pasar turi dapat diklasifikasi menjadi 3 (tiga) kelompok;<sup>2</sup>

#### a. Pedagang kecil

Pedagang kecil umumnya adalah pedagang yang menjual barang dagangannya secara ecer. Produk/komoditas yang diperdagangkan biasanya berasal dari para pengerajin dan *home* industri, seperti; keris, senapan, guci, dan sebagainya.

#### b. Pedagang Menengah

Pedagang menengah adalah pedagang yang menjadi pengecer dan pedagang yang menjual barang dagangannya secara grosir. Seperti penjual sabuk, kosmetik, dan sebagainya. Mereka ini yang banyak berada di lantai 1 dan 2 Pasar turi tahap III.

#### c. Pedagang besar

Pedagang besar biasa dikenal sebagai produsen atau distributor pertama dari produsen luar kota dan luar negeri. Produk/ komoditasnya biasa dijual dengan sistem grosir dan beberapa di antaranya juga menjual dengan sistem eceran. Yang membedakannya dari pedagang menengah adalah harga jual yang lebih murah karena mereka selaku distributor pertama atau produsen.

---

<sup>2</sup> Ahmad Sobari, *Wawancara*, Surabaya, 14 Desember 2013

#### 4. Pasar Turi Terbakar

26 Juli 2007 untuk sekian kalinya pasar tradisional terbesar di Indonesia bagian Timur kembali dilahap si jago merah. PMK yang berada tepat di depan pasar, tidak dapat berbuat banyak saat api melahap bangunan gedung. Api melahap bangunan pasar legendaris yang telah berdiri sejak jaman pemerintahan Belanda tersebut selama 3 hari 2 malam.<sup>3</sup>

Pasar Turi telah mengalami empat kali kebakaran. Pertama pada 1969, 1978, 2002 dan yang terakhir 26 Juli 2007.<sup>4</sup> Kebakaran terakhir telah meluluhlantakan bangunan pasar turi tahap I, II, dan IV.<sup>5</sup> Hanya bangunan Pasar Turi tahap III yang masih berdiri kokoh setelah insiden kebakaran, hingga bangunan tersebut diratakan pada Februari 2011 lalu.<sup>6</sup>

Pada waktu bersamaan terbakarnya Pasar Turi Surabaya, juga terjadi kebakaran di Pasar Cipanas Cianjur dan Pasar Bandaro Ungaran Semarang. Tiga peristiwa ini membuat Presiden SBY meminta Kapolri Jenderal Pol-Sutanto untuk mengungkap keganjilan di balik kebakaran tersebut. Jika Pasar Turi terbakar pada tanggal 26 Juli 2007, Pasar Cipanas terbakar pada 28 Juli 2007 sedangkan Pasar Bandaro terbakar pada 09 Agustus 2007.<sup>7</sup>

---

<sup>3</sup> Penulis melihat kejadian secara langsung pada tanggal 26-28 Juli 2007

<sup>4</sup> Chusnul Faidah dan Septiana Alrianingrum, “*Perkembangan Pasar Turi Baru Surabaya Tahun 1971-1978*”, Jurnal, (AVATARA, e-journal Pendidikan Sejarah UNESA Volume 1, No 2, Mei 2013), 63.

<sup>5</sup> Tim redaksi jjfm, “Kebakaran Pasar Turi Layak Masuk Muri” dalam <http://jjfm.wordpress.com/news> (11 September 2007)

<sup>6</sup> Tim Redaksi Surabayapost, “Pasar Turi”, dalam <http://www.surabayapost.co.id/berita&act>(02 Februari 2011)

<sup>7</sup> Slamet Hariyanto, “Analisa Politik; Pengusutan Penyebab Kebakaran Pasar Turi”, dalam <http://slamethariyanto.wordpress.com/news/> (30 Agustus 2007)

Disamping itu Irjen Herman S Sumawiredja yang menjabat sebagai Kapolda Jatim saat itu, telah melakukan penyelidikan untuk menemukan penyebab terjadinya kebakaran. Penyelidikan yang dilakukan tim Labfor dari kepolisian selama 5 hari di TKP membuahkan hasil. Ditemukan barang bukti berupa botol bensin yang diletakkan di sudut –sudut tertentu di Pasar Turi. Dengan ditemukannya bukti penyebab kebakaran, muncul dugaan kuat bahwa ada kesengajaan yang dilakukan pihak tidak bertanggung untuk membakar Pasar Turi. Kesimpulan ini disampaikan langsung oleh Kapolda Jatim Irjen Herman S Sumawiredja pada 14 September 2007.<sup>8</sup>

Pedagang yang pasrah dengan hilangnya Pasar Turi sebagai sumber mata pencaharian mereka hanya bisa pasrah menunggu janji PemKot untuk membangun TPS untuk mereka. Mereka telah menderita kerugian material dan immaterial. Kerugian materil dirasakan oleh pedagang yang kehilangan seluruh barang dagangan, sedangkan kerugian immateril yang ditinjau dari segi sosial diderita oleh masyarakat yang menyandarkan kegiatan perekonomiannya pada kegiatan perdagangan di Pasar turi. Diantaranya banyak pengangguran yang semula bekerja menjadi pegawai toko kehilangan pekerjaanya, jasa transportasi yang beroperasi di daerah Pasar Turi kehilangan penumpangnya, dan sebagainya.

Menurut data yang diperoleh dari UPTD Pasar Turi, kebakaran Pasar Turi menyebabkan kerugian hingga Rp. 1,7 trilyun. Mengakibatkan hilangnya transaksi

---

<sup>8</sup> Mochamad Toha, “Belajarlah Pada Irjen Herman: Pasar Turi Sengaja Dibakar Lagi”, dalam <http://hukum.kompasiana.com/news> (17 Oktober 2012)

senilai 40-60 milyar sehari dan menyebabkan terhentinya perdagangan skala besar di Surabaya.<sup>9</sup>

## 5. Kondisi dan Potensi Pasar Turi Sebelum Insiden Kebakaran

Surabaya identik dengan pusat perdagangan grosir dan eceran yang legendaris, seperti Pasar Pabean, Pasar Blauran, Pasar Turi dan yang lainnya. Mereka dikenal hingga dipelosok daerah Indonesia bahkan di mancanegara. Pasar-pasar tua tersebut memperkuat ciri kota Surabaya sebagai kota perdagangan.

Hari ini tujuh tahun sudah Surabaya telah kehilangan salah satu ikonnya. Pasar yang menjadi kebanggaan warga Surabaya ini merupakan satu-satunya pasar grosir yang memasok kebutuhan rumah tangga, khususnya garmen untuk Indonesia timur. Bahkan sejumlah negara seperti Afrika selatan, Malaysia, Brunai Darussalam menganggap Pasar Turi sebagai pusat perkulakan garmen murah.<sup>10</sup> Menurut sobari<sup>11</sup> dalam satu harinya perputaran uang di Pasar Turi mencapai Rp. 60 miliar. Selain itu, pasar ini mampu menyumbang ke pendapatan asli daerah sebesar Rp. 7,9 miliar per tahun.

Potensi yang dulu dimiliki Pasar Turi selain menjadi trademark yang sudah lama dikenal masyarakat Indonesia adalah;

- a. Lokasinya yang strategis, berdekatan dengan monument bersejarah Tugu Pahlawan.
- b. Transportasi yang memadai dan mudah dijangkau dari berbagai daerah, karena berdekatan dengan Stasiun Pasar Turi dan Tol Dupak.

---

<sup>9</sup> Slamet Hariyanto, "Analisa Politik; Pengusutan Penyebab Kebakaran Pasar Turi", dalam <http://slamethariyanto.wordpress.com/news/> (30 Agustus 2007)

<sup>10</sup> Tim Redaksi Metrotvnews.com, "Kebakaran di Pasar Turi Surabaya, Jawa Timur", dalam <http://surabaya.metrotvnews.com/news> (27 Juli 2007)

<sup>11</sup> Ahmad Sobari, *Wawancara*, Surabaya 13 Desember 2013

- c. Tempat parkir yang luas
- d. Tersedianya segala jenis produk/komoditas yang dibutuhkan masyarakat, tersedia di Pasar Turi.
- e. Selain menjadi pusat grosir perkulakan juga menjadi pasar yang menjual barang dengan eceran.
- f. Tersedia cinderamata yang mempunyai nilai budaya berupa keris, dan batu akik.

Berangkat dari potensi diatas, Pasar Turi sebelum terjadinya insiden kebakaran dapat tumbuh berkembang menjadi pasar tradisional terbesar di Indonesia bagian Timur.<sup>12</sup>

## **6. Pasar Turi Pasca Insiden Kebakaran**

Hampir 70% bangunan Pasar Turi ludes terbakar. Stan tempat para pedagang biasa berjualan berantakan. Khususnya lantai I dan II Pasar Turi tahap II.<sup>13</sup> Kondisi stan di dua lantai tersebut tidak dapat ditempati lagi. PLN pun memutus aliran listrik di Pasar Turi setelah kejadian. Namun pedagang yang masih tetap bertahan berjualan di stan yang tidak terbakar harus mendaftarkan tokonya (toko yang terselamatkan) kepada Abdullah untuk mendapatkan listrik sebagai penerangan.<sup>14</sup>

Menurut data UPTD Pasar Turi stan yang terbakar sebanyak 2257 stan dari 4973 jumlah total stan di Pasar Turi. Sedangkan bukti nyata kepedulian PemKot atas kebakaran Pasar Turi adalah membangun 3400 TPS (Tempat Penampungan Sementara) untuk para pedagang. TPS dibangun setelah dua tahun kebakaran terjadi.

---

<sup>12</sup> Peraturan Walikota Surabaya tahun 2007 tentang Organisasi Unit Pelaksanaan Teknis Dinas Pasar Turi pada Dinas Perdagangan Perindustrian dan Penanaman Modal Kota Surabaya.

<sup>13</sup> Data UPTD Pasar Turi

<sup>14</sup> Abdullah, kordinator penerangan pasca insiden kebakaran, *Wawancara*, Surabaya 04 Juli 2013

Tepatnya pada tahun 2009 TPS Pasar Turi dibangun, namun baru bisa ditempati pada tahun 2011.<sup>15</sup>

Bersamaan dengan proses pembangunan TPS, pada akhir tahun 2009 Pemkot menetapkan PT. Gala Bumi Perkasa sebagai pemenang lelang untuk tender Pasar Turi.<sup>16</sup> Terpilihnya PT.Gala Bumi Perkasa menimbulkan permasalahan dikemudian hari dengan diajukannya gugatan oleh PT. Karsa Bayu Bangun Perkasa sebagai peserta lelang tender Pasar Turi kepada Pemkot di PTUN.<sup>17</sup>

Diketahui bahwa berdasarkan surat keputusan perjanjian kerjasama No.180/1096/436.1.2./2010 tertanggal 9 Maret 2010, Pemkot dan *Investor* PT. Gala Bumi Perkasa melakukan perjanjian kerjasama berupa pembangunan dan pengelolaan Pasar turi dengan sistem BKS (Bangun Guna/Kelola Serah) berlaku selama 25 tahun sejak penyerahan obyek berupa tanah.<sup>18</sup> Pemkot melakukan penyerahan obyek berupa tanah di jalan Pasar Turi 21 dengan aset tanah seluas 43.800 m<sup>2</sup> senilai Rp. 121.720.200.000,00 dimana 27.519 m<sup>2</sup>-nya merupakan milik pemerintah Kota Surabaya dengan nilai Rp.76.475.301.000,00.<sup>19</sup> Seluruh BKS didanani dari pihak ketiga, yakni PT. Gala Bumi Perkasa selaku *investor* yang terpilih pada lelang tahun 2009 lalu.

Meski pemenang lelang tender proyek dikatakan bermasalah bahkan digugat PT. Karsa Bayu Bangun Perkasa, Pemkot tetap ngotot mempertahankan PT. Gala Bumi

---

<sup>15</sup> Tim Redaksi Surabayapost, “TPS Rusak, Pedagang Kian Ngenes”, dalam <http://www.surabayapost.co.id/berita> (16 Januari 2012)

<sup>16</sup> Tim Redaksi Surabaya Pagi, ”Pedagang Protes Pemenang Lelang,” dalam <http://www.surabayapagi.com/berita> (19 Desember 2009)

<sup>17</sup> Media Kontraktor - Harian Bhirawa, “Pemkot Review Pemenang Lelang Pasar Turi” dalam <http://mediakontraktor.com/berita> (27 April 2011)

<sup>18</sup>, *CALK (Catatan Atas Laporan Keuangan) Tahun 2011, mimeo*, (Surabaya: Pemerintah Kota Surabaya, 2011), 84.

<sup>19</sup> *CALK Tahun 2012, mimeo*, 93.



Perkasa sebagai pemenang tender dengan mempertahankan perjanjian kerjasama tersebut. Tidak hanya sampai disitu, permasalahan lainpun terus bermuculan dalam proses revitalisasi pembangunan Pasar Turi pasca insiden kebakaran 2007 silam.

Banyaknya media masa yang mulai mencoba mengungkap skandal yang terjadi dalam proses revitalisasi bangunan Pasar Turi maupun penanganan pasca kebakaran, justru membuat para pedagang resah dan sulit percaya kepada Pemkot maupun *Investor*. Pedagang merasa ditelantarkan dan dipermainkan dengan keadaan yang semakin menyulitkan mereka.

Tanpa kepastian mereka mencoba bangkit dari keterpurukan dengan berjualan kembali. Namun banyak para pedagang yang hanya bisa menunggu nasib. Salah satu pedagang yang tidak dapat berbuat banyak untuk memperbaiki keadaan pasca kebakaran adalah Rofi'i.<sup>20</sup> Beliau adalah pedagang perlengkapan sekolah yang dulu mempunyai 2 (dua) stan di Pasar Turi lantai 3 Blok H No. 52, pasca kebakaran beliau berusaha berjualan dengan tenda di depan Pasar Turi. Itu dilakukan karena beliau berharap pelanggannya maupun pembeli yang lain akan kembali. Selain itu beliau juga tidak mempunyai banyak uang. Beliau adalah pedagang yang termasuk dalam kelompok pedagang menengah. Pasca kebakaran beliau hanya berjualan di depan Pasar Turi dengan tenda seadanya. Dengan penghasilan di bawah rata-rata perolehannya dulu. Beliau tetap bersabar hingga 2 (dua) tahun sebelum TPS mulai dibangun. Saat TPS mulai dibangun pada tahun 2009, otomatis beliau *vakum* (tidak berjualan) hingga 2 (dua) tahun lamanya. Sampai TPS diresmikan untuk ditempati. Selama beliau

---

<sup>20</sup> Rofi'i, *Wawancara*, Surabaya 04 Juli 2013

*vakum* beliau hanya mengandalkan uang tabungannya. Selama itu pula beliau tidak mendapatkan pemasukkan.

Berbeda dengan Rofi'i, Edi<sup>21</sup> pedagang Pasar Turi yang dulu mempunyai beberapa stan di lantai 3 Blok G dan Blok D bernasib lebih baik dari Rofi'i. Edi langsung bertindak cepat dengan membeli stan di Pusat Grosir Surabaya, letaknya persis di depan Pasar Turi. Beliau adalah kelompok pedagang besar, yang omset perharinya bisa mencapai puluhan juta. Beliau juga menegaskan untuk *moment Ramadhan* omsetnya bisa mencapai seratus juta dalam sehari. Namun beliau juga masih berharap bahwa Pemkot tidak akan cuci tangan dengan masalah yang terjadi dalam proses revitalisasi Pasar Turi. Karena meski telah mempunyai toko di Pusat Grosir Surabaya (PGS), omset perharinya berada di bawah rata-rata pendapatannya saat berjualan di Pasar Turi. Hal senada juga dikatakan oleh Novi<sup>22</sup>, pedagang kaos yang sekarang berjualan di Pusat Grosir Surabaya.

## **B. Mekanisme Pembelian Stan di Pasar Turi Surabaya**

### **1. Tata Cara Pembelian Stan**

- a. Tahapan Pemesanan Stan Untuk Pedagang Baru
  - 1) Mengisi formulir pemesanan kios dan
  - 2) Membayar *booking fee* sebesar Rp. 10.000.000,-
  - 3) Melakukan pembayaran Uang muka (sebesar 30%)
  - 4) Menandatangani kontrak pembelian

---

<sup>21</sup> Edy Santoso, *Wawancara*, Surabaya 04 Juli 2013

<sup>22</sup> Novita Wiji, *Wawancara*, Surabaya 04 Juli 2013

5) Menyelesaikan kekurangan pembayaran<sup>23</sup>

Pemesan menghubungi bagian pemesanan untuk mendapatkan formulir pemesanan stan. Menyerahkan formulir yang telah diisi tersebut bersama dengan *booking fee* sebesar Rp. 10.000.000,-. Harga stan sesuai dengan letak stan yang diinginkan berdasarkan denah. Harga stan permeter berbeda untuk setiap lantai.<sup>24</sup>

Untuk pemesanan yang berada di luar kota/pemesanan yang dilakukan secara *online* dapat mengkonfirmasi terlebih dahulu melalui *sms* atau *email* yang berisi:

- 1) Nama pemesan sesuai KTP
- 2) Nomor KTP pemesan
- 3) Jenis barang yang akan diperdagangkan
- 4) Lokasi (Lantai/zona dan blok) stan yang diinginkan (bila masih tersedia)

Untuk membantu peminat stan, disediakan fasilitas *pre-booking* dengan menyebutkan *zona* stan yang dikehendaki.<sup>25</sup> Dengan fasilitas ini, nama pemesan akan dimasukkan dalam daftar antrian untuk *zona* yang dimaksud. Meskipun dengan hal ini tidak menjamin tersedianya stan yang diinginkan, pemesan akan tetap mendapat prioritas untuk pilihan stan kosong yang ada. Pedagang baru yang berminat untuk mendapatkan stan di Pasar Turi, bisa melakukan pemesanan dengan langkah-langkah berikut :

- 1) Mengisi formulir pemesanan stan
- 2) Membayar UTM (Uang Tanda Minat) sebesar Rp. 2.000.000,-

---

<sup>23</sup> Website resmi Pasar Turi Mall, dalam <http://pasarturimallsurabaya.htm> (15 Desember 2013)

<sup>24</sup> *Ibid.*

<sup>25</sup> *Ibid.*

3) Mempersiapkan kekurangan booking fee sebesar Rp. 8.000.000,- agar sewaktu-waktu stan tersedia dapat segera melakukan proses *booking*

b. Tahapan Pemesanan Stan Untuk Pedagang Lama

- 1) Membawa buku pemegang hak stan (asli)
- 2) Membawa surat izin pemakaian tempat berjualan (asli)
- 3) Menyertakan KTP (fotokopi)
- 4) Menyertakan KSK (fotokopi)
- 5) Menyertakan pas photo berwarna ukuran 3x4 (4 lembar)
- 6) Mengisi formulir pemesanan kios dan
- 6) Membayar *booking fee* sebesar Rp. 5.000.000,-
- 7) Membayar pendaftaran undian letak stan sebesar Rp. 5.000.000,-
- 8) Melakukan pembayaran Uang muka (sebesar 20%)
- 9) Menandatangani kontrak pembelian
- 10) Menyelesaikan kekurangan pembayaran stan secara tunai atau kredit dengan tempo pembayaran lunas 3 bulan sebelum serah terima stan<sup>26</sup>

Pemesan menghubungi bagian pemesanan untuk mendapatkan formulir pemesanan stan. Menyerahkan formulir yang telah diisi tersebut bersama dengan *booking fee* sebesar Rp. 5.000.000,-. Harga stan sesuai dengan letak stan yang diperoleh saat undian perolehan stan berdasarkan denah. Harga stan permeter berbeda untuk setiap lantai.<sup>27</sup>

---

<sup>26</sup> Surat Pendaftaran Pemesanan Stan, perihal tanda terima dokumen

<sup>27</sup> *Ibid.*

Berbeda dengan pedagang baru yang dapat memilih stan. Pedagang lama tidak dapat memilih letak dan posisi stan sesuai dengan kehendak. Posisi stan didasarkan pada undian. Undian dilakukan setelah pedagang membayar lunas uang pemesanan stan dan uang pendaftaran undian stan, sebesar Rp. 10.000.000,-. Setelah mendapatkan letak dan posisi stand berdasarkan undian. Pedagang harus membayar 20% harga stan sebagai uang muka pembelian stan. Uang muka dibayar selama masa waktu pembayaran yang telah ditentukan. Maksimal 5 (lima) bulan dengan angsuran selama 5 (lima) kali, dan dibayar tiap bulannya.<sup>28</sup>

Selanjutnya sisa 80% pelunasan pembayaran stan dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara;

- 1) Tunai, harus sudah lunas dalam 3(tiga) bulan sebelum serah terima stan
- 2) Kredit Bank dengan ketentuan yang telah ditetapkan oleh bank, apabila kredit yang diajukan oleh pedagang tidak disetujui oleh bank, maka sisa harga stan akan dibayar lunas dengan cara tunai.

Harga stan didasarkan sesuai *zoning* yang ditentukan atas luasan stan dikali harga/ $m^2$ . Sebagaimana yang telah ditentukan berdasarkan hasil undian lokasi stan.

Klausula yang mengatur tentang pembayaran uang muka stan sebesar 20% dari harga stan memberatkan para pedagang lama. Klausula tersebut menjelaskan bahwa dalam waktu 5 bulan (maksimal batas waktu pembayaran uang muka) uang muka sebesar 20% dari nilai harga stan harus dibayar lunas. Kisaran uang muka yang harus dibayarkan pedagang berbeda-beda antara 25-40 juta-an. Nilai harga stan berdasarkan zonning lantai dan letak stan.

---

<sup>28</sup> Ketentuan dan Syarat Harga dan Pembayaran dalam SPPS (Surat Persetujuan Pemesanan Stan) Pasar Turi Surabaya

Dalam SPPS tidak dicantumkan hak para pedagang. SPPS hanya memuat klausa mengenai kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi pedagang. Pedagangpun tidak mendapat kepastian waktu bangunan diselesaikan dan dapat digunakan oleh pedagang. Hal ini berbeda dengan syarat dan ketentuan yang diterapkan pada Pasar Wonokromo dan Tambahrejo. Status mereka sama. Sama-sama PD.Surya kota Surabaya. Namun kenapa Pasar Turi berbeda, ujar Rosyidin.<sup>29</sup> Menurut Rosyidin seharusnya pola pembayaran pada PD. Surya Pasar Turi sama dengan pasar PD. Surya lain (Pasar Wonokromo dan Tambah rejo) yang pembayaran pembelian stannya diangsur setelah mereka berjualan di pasar yang telah di *revitalisasi*.

## **2. Dampak Dari Kebijakan yang Dikeluarkan *Investor* Mengenai Tata Cara Pelunasan Pembelian Stan Terhadap Pedagang Lama**

Pedagang lama memang mendapat kompensasi harga atas pembelian stan di Pasar Turi. Namun masih dirasa memberatkan untuk mereka. Mereka memiliki hak atas kompensasi yang diberikan pemerintah dengan kerugian yang terjadi pasca insiden kebakaran 2007 silam.

Kebijakan mengenai tata cara pembayaran dirasa memberatkan karena beberapa faktor, diantaranya; 1) banyak pedagang yang telah kehilangan harta bendanya pasca insiden kebakaran Pasar Turi 2007 silam, 2) omset mereka perhari digunakan untuk modal berdagang, sedangkan pembayaran uang muka yang bernilai 20-40 juta harus dilunasi dalam waktu lima bulan, 3) sulit mengajukan kredit kepada Bank, karena kondisi pasar yang kian sepi dikunjungi oleh pembeli. Menurut Suyono, pedagang yang tidak dapat melunasi pembayaran uang muka sebesar 20% akan dihapus dari daftar

---

<sup>29</sup> Rosyidin, *Wawancara*, Surabaya 04 Desember 2013

pemesanan stan, meski mereka telah membayar uang pendaftaran dan telah dilakukan undian lokasi stan.<sup>30</sup> Suyono adalah salah satu pedagang yang tidak bisa membayar angsuran uang muka stan. Disamping itu *Investor* juga mem-*blacklist* para pedagang yang tidak bisa membayar angsuran uang muka stan.<sup>31</sup>

Revitalisasi Pasar Turi adalah harapan terbesar pedagang. Mereka berjualan disana bukan untuk selama beberapa tahun. Tapi telah berpuluh-puluh tahun berjualan disana. Karenanya meskipun Pasar Turi telah habis dilahap si jago merah, mereka tetap memilih bertahan.

Selain kebijakan mengenai tata cara pembayaran uang muka yang menyulitkan pedagang, kebijakan yang menimbulkan dampak besar adalah dengan diumumkannya pengumuman tentang pelunasan stan Pasar Turi yang tidak sesuai dengan tata cara pemesanan stan yang telah ditandatangani oleh kedua belah pihak (*Investor* dan pedagang lama Pasar Turi).

Pada 12 Juni 2013 *Investor* mengeluarkan pengumuman melalui media surat kabar nasional yang isinya berupa penyelesaian kewajiban pembayaran stan Pasar Turi. Pengumuman tersebut juga menegaskan bahwa 14 hari setelah pengumuman tersebut dikeluarkan pedagang Pasar Turi yang tidak memenuhi kewajiban tersebut dianggap telah mengundurkan diri atau membatalkan pemesanan pembelian stan.<sup>32</sup>

Pengumuman yang dikeluarkan oleh *Investor* telah melanggar ketentuan cara pembayaran, bahwa tiga bulan sebelum serah terima stan pembayaran harus sudah lunas. Tetapi karena obyek fisik jual beli yang telah disepakati tidak sesuai dalam

---

<sup>30</sup> Suyono, *Wawancara*, Surabaya 01 Juli 2013

<sup>31</sup> Nurqomar, "780 Pedagang Pasar Turi Terancam Kehilangan Hak Berdagang" dalam <http://www.poskotanews.com/beita> (02 April 2012)

<sup>32</sup> Gala Mega JO, "Pengumuman", Jawa Pos, (12 Juni 2013), 2.

persetujuan Surat Pendaftaran Pembelian Stan (SPPS) mengenai harga dan cara pembayaran, *investor* secara langsung telah melanggar komitmennya untuk mematuhi SPPS yang telah disepakati. Selain itu dalam persetujuan juga tidak dicantumkan kepastian proses pembangunan akan selesai. Ini jelas merugikan para pedagang yang membeli stan karena tidak adanya kepastian yang menentukan kapan bangunan tersebut diselesaikan. Terlebih proses pembangunan juga sempat mengalami kemacetan<sup>33</sup> dan ditemukan pelanggaran yang dilakukan oleh *investor*.<sup>34</sup>

Permasalahan ini banyak merugikan pedagang, karena saat pengumuman ini dikeluarkan bertepatan dengan *moment Ramadhan*. Uang yang sejatinya akan digunakan untuk modal berjualan selama *moment Ramadhan* harus digunakan untuk membayar lunas stan Pasar Turi yang masih belum jelas kapan akan selesai dibangun.

Edi Santoso,<sup>35</sup> pedagang yang menjadi korban kebakaran dan pembeli yang menyetujui kesepakatan pembelian stan, mengatakan bahwa *Investor* secara langsung memaksa pedagang selaku pembeli stan untuk membayar pelunasan stan tersebut lewat media surat kabar maupun (*sms*) pesan yang dikirimkan kepada nomor telepon pribadinya. Selain itu beliau juga menjelaskan bahwa tidak semua pedagang lama Pasar Turi yang memesan stan dan telah membayar uang muka dapat melunasi sisa pembayaran. Selain itu banyak pedagang yang telah gulung tikar pasca kebakaran 2007, saat ini mereka sedang berusaha bangkit kembali. Mereka sangat berharap bahwa dengan terpilihnya PT. Gala Bumi Perkasa pada akhir tahun 2009 sebagai pemenang lelang untuk tender Pasar Turi pembangunan Pasar Turi segera

---

<sup>33</sup> Tim Redaksi Sindo News, “*Investor* Bentuk PT Baru, Pedagang Pasar Turi Dirugikan”, dalam <http://ekbis.sindonews.com/read/news> (04 Maret 2013)

<sup>34</sup> Tim Redaksi Tempo, “Wali Kota Endus Pelanggaran Pembangunan Pasar Turi”, dalam <http://www.tempo.co/read/news/> (28Maret 2013)

<sup>35</sup> Edi Santoso, *Wawancara*, Surabaya, 04 Juli 2013



terrealisasikan. Namun harapan mereka kini kian pudar seiring dengan kebijakan-kebijakan *investor* yang memberatkan mereka (pedagang lama Pasar Turi).

Menurut pengakuan Joko Soejono<sup>36</sup>, dampak dari dikeluarkannya kebijakan *Investor* pada tanggal 12 Juni 2013 mengenai penyelesaian kewajiban pelunasan sisa pembayaran pembelian stan Pasar Turi sangat mempengaruhi keadaan psikis para pedagang. Pedagang yang hanya memiliki kepercayaan bahwa Pasar Turi akan kembali seperti dulu, sekarang *stres* memikirkan cara untuk mendapatkan uang. Pasalnya mereka juga tidak memiliki harta benda. Harta benda mereka habis digunakan sebagai jaminan untuk angsuran pembayaran uang muka stan.

Ditemui terpisah Muhlas Udin, Asisten II Sekkota Surabaya menjelaskan bahwa memang benar diketahui jika pengembang, *investor* yang membangun Pasar Turi melakukan tindakan yang telah merugikan pedagang dengan melanggar ketentuan yang telah disepakati dalam surat persetujuan pendaftaran stan tersebut.<sup>37</sup> Karenanya Pemkot Surabaya telah melakukan *hearing* bersama *investor* pada bulan juli lalu. *Hearing* tersebut ditujukan agar pengembang memberi waktu, kemudahan dan keringanan kepada pedagang lama Pasar Turi yang kondisi ekonominya kurang baik. Dalam pertemuan tersebut juga diputuskan bahwa pengembang akan memberi waktu tambahan kepada pedagang yang kesulitan membayar namun dengan sanksi berupa pembayaran denda keterlambatan membayar.

Sedangkan Condro, Manajer proyek pembangunan Pasar Turi menjelaskan tindakan yang dilakukan *investor* ditujukan kepada para pedagang yang *mbeling*, yang tidak jelas keseriusannya untuk membeli stan Pasar Turi Surabaya karena belum juga

---

<sup>36</sup> Joko Soejono, *Wawancara*, Surabaya 05 Juli 2013

<sup>37</sup> Muhlas Udin, *Wawancara*, Surabaya, 13 Januari 2014

melunasi pembayaran uang muka stan. Saat peneliti menanyakan apakah saat *investor* mengeluarkan kebijakan tersebut mereka memikirkan dampak yang tidak hanya dirasakan para pedagang Pasar Turi lama yang *mbeling*, namun juga berdampak kepada para pedagang Pasar Turi lama yang serius membeli namun terhalang keterbatasan untuk memperoleh pinjaman kredit kepada bank. Condro mengatakan “pasti pengembang sudah memikirkan jalan keluarnya, namun saya juga tidak tahu apa solusinya mbak”.<sup>38</sup>

---

<sup>38</sup> Condro, *Wawancara*, Surabaya, 12 Januari 2014