

## STUDI PASAR TRADISIONAL DALAM MEMPERTAHANKAN JUMLAH PEDAGANG DAN PENGUNJUNG (OBJEK STUDI: SERDANG KEMAYORAN, JAKARTA PUSAT)

Tisyaevero Lin Wu<sup>1)</sup>, Suryadi Santoso<sup>3)</sup>, Parino Rahardjo<sup>3)</sup>

<sup>1)</sup>Program Studi S1 PWK, Fakultas Teknik, Universitas Tarumanagara, tisyaevero@gmail.com

<sup>2)</sup>Program Studi S1 PWK, Fakultas Teknik, Universitas Tarumanagara, josantosojkt@yahoo.com

<sup>3)</sup>Program Studi S1 PWK, Fakultas Teknik, Universitas Tarumanagara, parinor@ft.untar.ac.id

Masuk: 14-07-2022, revisi: 14-08-2022, diterima untuk diterbitkan: 03-09-2022

### Abstrak

Pasar Serdang merupakan satu diantara pasar tradisional di DKI Jakarta yang dikelola oleh PD. Pasar Jaya. Pasar Serdang dulunya merupakan pasar inpres yang beroperasi sejak tahun 1976 untuk merelokasi pedagang kaki lima yang menempati Jalan Bendungan Jago yang kemudian dikelola oleh PD. Pasar Jaya. Masa hak pakai Pasar Serdang juga telah habis sejak tahun 2004. Selama lebih dari 40 tahun beroperasi kondisi fisik bangunan Pasar Serdang terus menurun seperti lantai tergenang air, pencahayaan yang tidak memadai, selokan tersumbat, atap berlubang, dan masalah banjir, tetapi belum pernah direnovasi dan hanya dilakukan perbaikan instalasi air, listrik dan talang air dalam jangka waktu yang tidak menentu. Tingkat hunian pada Pasar Serdang masih tinggi karena masih ramai pengunjung sehingga pedagang memilih untuk bertahan, walaupun terdapat pedagang kaki lima yang menempati sisi-sisi pasar yang menawarkan komoditi yang hampir sama dengan pasar, maupun faktor lainnya. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui persepsi para pelaku kegiatan dalam pasar serta usulan rencana konsep pengembangan Pasar Serdang untuk mempertahankan eksistensi Pasar Serdang. Pengumpulan data dalam penelitian dilakukan dengan melakukan survey lapangan (observasi) dan wawancara terhadap para pelaku kegiatan (pengelola, pedagang, dan pengunjung) Pasar Serdang. Hasil penelitian ini adalah mengetahui persepsi para pelaku kegiatan dalam pasar serta usulan rencana pengembangan untuk mempertahankan pedagang dan pengunjungnya.

**Kata kunci:** Pasar Tradisional; Pedagang; Pengunjung; Pengelola

### Abstract

*Serdang Market is one of the traditional markets in DKI Jakarta which is managed by PD. Jaya Market. Serdang Market used to be an instructional market that has been operating since 1976 to relocate street vendors who occupied Jalan Bendungan Jago which was managed by PD. Jaya Market. The term of use of the Serdang Market has also expired since 2004. For more than 40 years of operation, the physical condition of this market building has continued to decline, such as waterlogged floors, inadequate lighting, clogged gutters, perforated roofs, and flooding problems, but it has never been renovated and only repairs to water, electricity and gutter installations are carried out in an uncertain period. The occupancy rate at Serdang Market is still high because there are still many visitors, so traders choose to stay, even though there are street vendors who occupy the sides of the market that offer commodities that are almost the same as the market, as well as other factors. The purpose of this study was to determine the perceptions of the actors in the market activities as well as the proposed Serdang Market concept plan to maintain the existence of the Serdang Market. Data collection in the study was carried out by conducting field surveys (observations) and interviews with the actors (managers, traders, and visitors) of Serdang Market. The results of this study are to determine the perceptions of the perpetrators of activities in the market and the proposed development plan to retain traders and visitors.*

**Keywords:** Traditional Market; Trader; Visitors; Manager

## 1. PENDAHULUAN

### Latar Belakang

Pasar tradisional merupakan gambaran dari perilaku ekonomi dengan berbagai karakter sosial masyarakat lokal, terutama interaksi antar pedagang dan pembeli secara langsung. Keberadaan pasar tradisional sangat dibutuhkan untuk mempertahankan interaksi sosial antar pelaku ekonomi dalam masyarakat perkotaan. Untuk mempertahankan keberadaan pasar tradisional yang terus mengalami kemunduran, pemerintah memiliki program peremajaan pasar tradisional di Indonesia yang diselenggarakan oleh Kemendag RI sehingga dapat meningkatkan citra, merawat serta mempertahankan eksistensi pasar tradisional, agar memiliki daya saing sehingga mampu bertahan

PD. Pasar Jaya DKI Jakarta sendiri menargetkan peremajaan pasar tradisional agar mampu memenuhi kebutuhan masyarakat dengan mengacu pada Standar Nasional Indonesia "Pasar Rakyat" SNI 8152:2021. Pasar Serdang Kemayoran terletak di Jl. Kp. Irian 2, RT.10/RW.11, Kelurahan Serdang, Kecamatan Kemayoran Kota Jakarta Pusat, yang termasuk dalam pasar golongan C. Pasar Serdang dulunya merupakan pasar inpres yang beroperasi sejak tahun 1976 untuk merelokasi pedagang kaki lima yang menempati Jalan Bendungan Jago yang kemudian dikelola oleh Pasar Jaya. Masa hak pakai Pasar Serdang juga telah habis pada tahun 2004. Pasar Serdang memiliki satu lantai dengan tingkat hunian 100% pada tahun 2021 dengan 671 tempat usaha dan 450 pemilik. Selama lebih dari 40 tahun beroperasi kondisi fisik bangunan Pasar Serdang terus menurun seperti lantai tergenang air, pencahayaan yang tidak memadai, selokan tersumbat, atap berlubang, dan masalah banjir, tetapi belum pernah direnovasi dan hanya dilakukan perbaikan instalasi air, listrik dan talang air dalam jangka waktu yang tidak menentu. Pasar Serdang lingkungan sekitarnya merupakan hunian, perdagangan dan jasa, serta campuran. Lingkungan sekitarnya didominasi oleh hunian penduduk dan juga terdapat beberapa hunian vertikal yang berpotensi sebagai pengunjung Pasar Serdang. Para pengunjung di Pasar Serdang didominasi oleh penduduk sekitar yang berbelanja untuk dijual kembali ataupun untuk kebutuhan sehari-hari karena pasar ini menyediakan berbagai jenis produk yang cukup lengkap. Oleh sebab itu, perlu dilakukannya studi terhadap Pasar Serdang agar dapat mempertahankan pedagang dan pengunjungnya, serta dapat memenuhi kebutuhan penduduk sekitar.

### Rumusan Permasalahan

Pasar Serdang beroperasi sejak tahun 1976 sehingga kondisinya telah mengalami penurunan dan belum pernah direnovasi. Eksistensi pedagang kaki lima di sekitar pasar menyebabkan penurunan jumlah pengunjung Pasar Serdang. Oleh sebab itu, perlu dilakukannya studi terhadap Pasar Serdang agar dapat mempertahankan jumlah pedagang dan pengunjungnya.

### Tujuan

Berdasarkan latar belakang di atas, tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui persepsi para pelaku kegiatan dalam pasar serta usulan rencana konsep pengembangan Pasar Serdang untuk mempertahankan jumlah pedagang dan pengunjung Pasar Serdang.

## 2. KAJIAN LITERATUR

### Pasar

Menurut, M. Fuad, 2000, pasar merupakan bagian dari sebuah sistem, institusi, prosedur, hubungan sosial, dan tempat terjadi jual beli antar pedagang dengan pembeli berupa barang ataupun sebagai kegiatan ekonomi yang dibayar dengan alat tukar sah berupa uang tunai. Pasar dibagi menjadi tiga jenis yaitu, pasar tradisional, pasar modern, dan pasar informal. Sedangkan menurut jenis barangnya, pasar dibagi menjadi dua yaitu, pasar barang dan pasar konsumsi.

### Pasar Tradisional

Pasar tradisional merupakan suatu tempat/ lokasi/ bangunan yang dikelola oleh pemerintah, Pemerintah Daerah, Swasta, Badan Usaha Milik Negara, maupun Badan Usaha Milik Daerah dengan tempat dagang berbentuk toko, kios, los, tenda, pelataran, dan konter yang dimiliki oleh peritel kecil, menengah, swadaya masyarakat, ataupun koperasi dengan skala usaha yang kecil, modal kecil, dan proses jual beli secara langsung dan bisa melakukan tawar-menawar. (Serafica, G.: 2020). Sedangkan, menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 20 Tahun 2012, pasar tradisional memiliki beberapa karakteristik yaitu, dimiliki, dibangun, dan dikelola oleh Pemerintah Daerah atau Pihak Swasta, kemudian terdapat tawar-menawar antara penjual dan pembeli, lalu terdapat berbagai macam jenis usaha yang menyatu pada lokasi yang sama, serta sebagian besar barang dan jasa yang dijual berbahan lokal.

### Revitalisasi

Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 18 Tahun 2010, memuat revitalisasi sebagai upaya untuk meningkatkan nilai lahan atau kawasan dengan pembangunan kembali di duatu kawasan sehingga dapat meningkatkan fungsi kawasan tersebut.

### Revitalisasi Pasar Rakyat

Berdasarkan Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia No. 37 Tahun 2017, revitalisasi Pasar Rakyat sebagai sarana perdagangan dapat dilakukan dengan beberapa aspek yaitu, melakukan revitalisasi fisik dengan memperbaiki dan meningkatkan sarana & prasarana fisik pasar, lalu revitalisasi manajemen dengan memperbaiki manajemen pengelolaan Pasar Rakyat sehingga menciptakan lingkungan pasar yang profesional, modern, dan transparan, melakukan revitalisasi ekonomi dengan perbaikan intermediasi hulu ke hilir pasar rakyat, serta merevitalisasi sosial budaya yang dapat memperbaiki dan meningkatkan sistem interaksi sosial budaya antar bidang di Pasar Rakyat.

## 3. METODE

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan pendekatan kualitatif yang didapatkan dari informan dengan melakukan wawancara dalam mengumpulkan data, penulis juga melakukan pengamatan terhadap kegiatan atau aktivitas dan benda (fisik), serta dokumentasi. Lokasi penelitian terletak di Jl. Kp. Irian, RT. 10/ RW. 11, Kelurahan Serdang, Kecamatan Kemayoran, Kota Jakarta Pusat.



Gambar 1. Lokasi Penelitian  
Sumber : Olahan Penulis, 2021

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini terbagi menjadi data primer dan data sekunder. Data primer merupakan data yang didapatkan langsung dari pihak narasumber menggunakan Teknik wawancara kepada stakeholder yang memiliki peranan dalam kegiatan di Pasar Serdang yaitu pedagang, pengunjung, dan pengelola yang terlibat langsung dengan aktivitas dalam Pasar Serdang. Pedagang dan pengunjung dipilih secara acak yaitu, 15 pengunjung dan 10 pedagang. Pengelola yang menjadi narasumber merupakan Kepala Pengelola Pasar Serdang dan PD. Pasar Jaya. Penulis juga melakukan observasi untuk mendapatkan dokumen atau arsip yang berkaitan dengan penelitian. Analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis kebijakan, analisis lokasi, analisis tapak, analisis kondisi bangunan, analisis aktivitas, analisis persepsi takeholder, analisis best practice, dan analisis usulan konsep.

#### 4. DISKUSI DAN HASIL

##### Profil Umum Objek Studi

Pasar Serdang masuk dalam pasar kategori “C” yang dikelola oleh Perusahaan Daerah PD. Pasar Jaya. Pada awalnya, pasar ini dibangun sebagai perwujudan dari Instruksi Presiden Nomor 7 Tahun 1976 tentang Program Bantuan Kredit Pembangunan dan Pemugaran Pasar untuk menampung pedagang kaki lima di Jalan Bendungan Jago. Pasar Serdang memiliki lahan seluas 5.482 m<sup>2</sup> dengan luas bangunan sebesar 4.195 m<sup>2</sup> dengan ketinggian bangunan 1 lantai. Bangunan Pasar Serdang terdiri dari 3 blok yaitu Blok A, Blok B, dan Blok C, dengan total 671 tempat usaha yang terdiri dari kios, los, pelataran atau counter.

Tabel 1. Profil Objek Studi

|                            |                                     |
|----------------------------|-------------------------------------|
| <b>Pengelola</b>           | PD. Pasar Jaya                      |
| <b>Kategori Pasar</b>      | C                                   |
| <b>Luas Lahan</b>          | 5.482 m <sup>2</sup>                |
| <b>Luas Bangunan</b>       | 4.195 m <sup>2</sup>                |
| <b>Masa Pakai</b>          | 45 Tahun (Berakhir pada tahun 2004) |
| <b>Ketinggian</b>          | 1 Lantai                            |
| <b>Jumlah Tempat Usaha</b> | 671                                 |
| Kios Tertutup              | 118                                 |
| Kios Terbuka               | 94                                  |
| Pelataran/Counter          | 348                                 |
| Los                        | 111                                 |

Sumber : Data Pengelola Pasar Serdang, 2021

##### Analisis Kebijakan

Analisis kebijakan dilakukan untuk mengetahui kebijakan dari rencana kota dan PD.Pasar Jaya terkait dengan Pasar Serdang, sebagai acuan untuk usulan konsep rencana. Berikut merupakan peta RDTR lokasi Pasar Serdang.



Gambar 2. RDTR 2030 Lokasi Pasar Serdang

Sumber : JakartaSatu, 2022

Tabel 2. Perbandingan Rencana Kota dengan Eksisting

|            | Rencana Kota / RDTR 2030 | Penggunaan Lahan Eksisting 2022 |
|------------|--------------------------|---------------------------------|
| Sub Zona   | K.2                      | K.2                             |
| Peruntukan | Perdagangan dan Jasa     | Perdagangan dan Jasa            |
| Luas Lahan | 5.482 m <sup>2</sup>     | 5.482 m <sup>2</sup>            |
| KDB        | 60%                      | 77%                             |
|            | 3.290 m <sup>2</sup>     | 4.195 m <sup>2</sup>            |
| KL         | 2,4                      | 0,77                            |
|            | 13.157 m <sup>2</sup>    | 4.195 m <sup>2</sup>            |
| KB         | 4                        | 1                               |

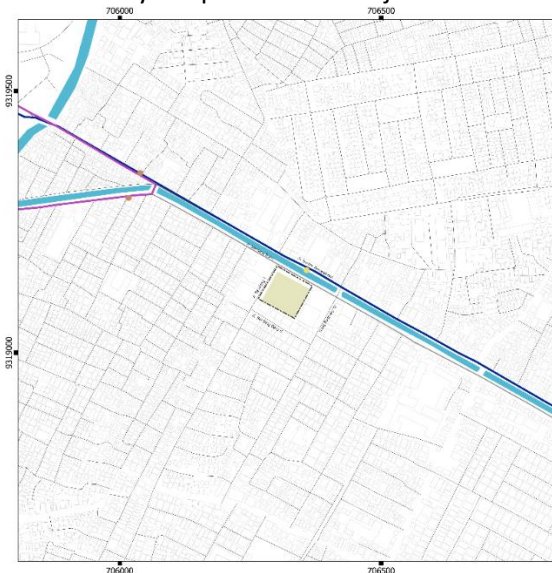
Sumber: RDTR DKI Jakarta 2030 dan Olahan Penulis, 2022

Masa Hak Pakai Pasar Serdang telah berakhir pada tahun 2004. Setelah PD. Pasar Jaya melakukan audit struktur terhadap Pasar Serdang perlu dibangun kembali dengan peruntukan sebagai pasar tradisional pada tahun 2015. Perumda Pasar Jaya belum memiliki konsep untuk melakukan pengembangan terhadap Pasar Serdang. Berdasarkan tabel di atas peruntukan Pasar Serdang sebagai sub zona perdagangan dan jasa (K.2) telah sesuai dengan rencana kota.

### Analisis Lokasi

#### *Analisis Aksesibilitas dan Transportasi Umum*

Pasar Serdang berlokasi di Jl. Kp. Irian merupakan pusat kegiatan skala lokal sehingga hanya terdapat dua moda transportasi umum yang dekat dengan Pasar Serdang dengan jarak 50 meter hingga 450 meter. Terdapat halte pengumpan bus Transjakarta 10K yang melayani rute Tanjung Priok - Senen dan JAK,60 yang melayani rute Kelapa Gading – Sunter Kemayoran. Selebihnya, Pasar Serdang hanya dapat diakses menggunakan kendaraan pribadi ataupun Bajaj. Walaupun Jl. Kp. Irian dan Jl. Sunter Kemayoran merupakan jalan kolektor tetapi tidak tersedia pedestrian pengunjung yang berjalan kaki hanya dapat melalui sisi jalan.



Gambar 3. Peta Analisis Aksesibilitas dan Transportasi

Sumber : Olahan Penulis, 2022

#### *Proximity*

Proximity merupakan dekatnya lokasi objek studi dengan pusat kegiatan, lokasi sekitar Pasar Serdang merupakan hunian baik hunian landed maupun hunian vertikal. Pasar Serdang berdekatan dengan beberapa pusat kegiatan mulai dari skala lokal.

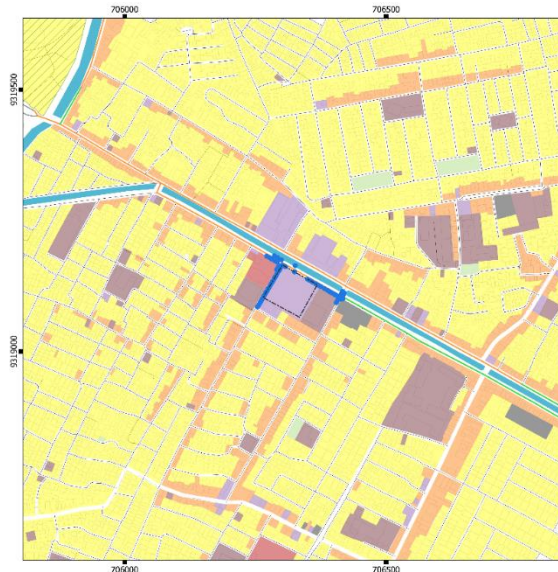


Pasar Serdang memiliki kedekatan dengan hunian vertikal seperti rusun serta apartemen yang dapat menjadi pengunjung utama bagi Pasar Serdang. Selain itu, Pasar Serdang memiliki kedekatan dengan Komplek Kemayoran yang akan dikembangkan sebagai Kawasan Smart City Kemayoran yang berfungsi menunjang kegiatan sarana perdagangan internasional.



Gambar 4. Peta Proximity  
Sumber : Olahan Penulis, 2022

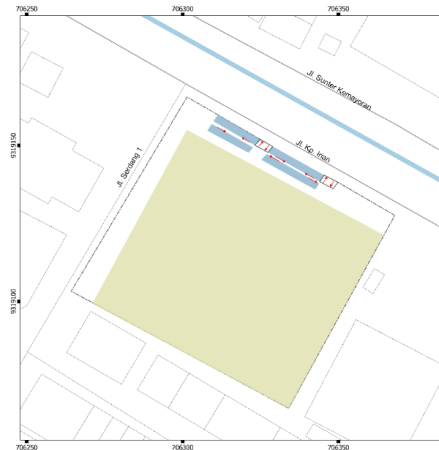
#### *Analisis Kepadatan Lalulintas Berdasarkan Karakteristik Lingkungan Sekitar*



Gambar 5. Peta Analisis Kepadatan Lalu Lintas Pukul 20.00 WIB  
Sumber : Olahan Penuli, 2022

Berdasarkan peta lalu lintas jam malam atau tepatnya pukul 20.00 WIB, aktivitas lokasi di sekitar Pasar Serdang masih beroperasi sehingga kepadatan lalu lintas cukup tinggi. Hal ini terjadi karena pedagang kaki lima memenuhi sisi utara serta barat Pasar Serdang yang mana pembeli dan kendaraan pribadinya menghambat akses di sepanjang jalan.

## Analisis Tapak



Gambar 6 Peta Akses dan Area Parkir  
Sumber : Olahan Penulis, 2021

Pasar Serdang memiliki 6 pintu masuk yaitu, 4 pintu masuk pejalan kaki melalui Jl. Serdang 1 dan 2 pintu masuk yang dapat diakses oleh kendaraan melalui Jl. Serdang Baru. Area parkir di Pasar Serdang hanya tersedia 170 m<sup>2</sup> dari luas lahan sebesar 5.482 m<sup>2</sup>, karena area parkir yang tidak dapat menampung kendaraan maka pengunjung memarkirkan kendaraannya di Jl. Serdang 1 dan lahan kosong sisi timur Pasar Serdang.

### Analisis Kondisi Bangunan

#### *Analisis Fasilitas Umum Pasar Serdang berdasarkan SNI Pasar Rakyat*

Fasilitas umum penting untuk menunjang berlangsungnya kegiatan jual beli di pasar tradisional. Sehingga, untuk pembangunan atau revitalisasi pasar harus memenuhi standar yang telah ditentukan dalam SNI Pasar Rakyat. Tetapi, hanya ada dua fasilitas standar dalam SNI Pasar Rakyat yang terpenuhi di Pasar Serdang. Walau terdapat toilet umum, tetapi kondisinya telah menurun dan hanya terdapat pada satu lokasi dengan lima bilik toilet tanpa memisahkan antara toilet wanita dan pria. Kondisi bangunan Pasar Serdang telah mengalami penurunan.

#### *Analisis Zoning*

Pembagian zona berdasarkan produk belum kelompokan sesuai jenis jualan sebelumnya di Pasar Serdang. Pada Pasar Serdang terdapat 671 tempat usaha yang aktif atau 100% terdiri dari kebutuhan pangan, kelontong, logam mulia, elektronik, tekstil, perabotan, dan restoran/warung makan. Jenis produk pasar kering cenderung terletak di bagian depan seperti produk klontong, elektronik, tekstil, logam mulia. Sedangkan jenis produk pasar basah seperti sayur, daging, buah, bumbu dapur, dan hasil bumi lainnya terletak di bagian belakang atau terpisah dari jenis produk pasar kering.

Tabel 3. Kondisi Bangunan

| Jenis Usaha           | Jumlah     | Perzinaan     |
|-----------------------|------------|---------------|
| Kebutuhan Pangan      | 382        | Belum terzona |
| Kelontong             | 174        |               |
| Logam Mulia           | 34         |               |
| Tekstil               | 58         |               |
| Perabotan             | 5          |               |
| Restoran/Warung Makan | 18         |               |
| <b>Total</b>          | <b>671</b> |               |

Sumber : Olahan Penulis, 2022

### Analisis Aktivitas

Analisis ini bertujuan untuk mengetahui kondisi eksisting pada aktivitas baik di sekitar pasar, aktivitas dalam tapak, maupun aktivitas dalam bangunan Pasar Serdang. Aktivitas sekitar tapak Pasar Serdang berlangsung selama 24 jam dan terdapat kegiatan pemerintahan, fasilitas umum-sosial, kegiatan komersial baik sector formal yaitu ruko dan pertokoan serta sector informal yaitu pedagang kaki lima. Aktivitas sekitar sangat padat pada jam sibuk yaitu sejak pukul 06.00 – 10.00 pagi dan pada pukul 16.00 – 20.00 jam pulang kerja juga terdapat para pedagang kaki lima memenuhi tepi jalan. Sedangkan aktivitas dalam tapak Pasar Serdang atau di luar bangunannya beroperasi selama 24 jam oleh pedagang kaki lima dalam tapak dengan jenis usaha seperti menjual buah, warung makan, dan toko kelontong. Pedagang kaki lima yang menjual buah berada dalam satu barisan dengan satu tempat usaha seluas  $\pm 1,5 \text{ m}^2$  dengan menggunakan meja kayu, untuk penjual kelontong dan warung makan memiliki luasan  $\pm 3 \text{ m}^2 - 5 \text{ m}^2$  berbentuk tenda. Pedagang kaki lima dalam tapak merupakan Binaan Pasar Jaya. Aktivitas dalam bangunan Pasar Serdang telah beroperasi mulai pukul 04.00 – 17.00. Jenis produk yang diperjualbelikan beragam mulai dari kebutuhan sehari-hari bahan pangan, elektronik, warung makan, tekstil, barang teknik, logam mulia, dan kelontong. Pada pukul 05.00 pembeli didominasi oleh *reseller* yang membeli secara grosir, ataupun pembeli yang mengolah kembali untuk dijual dan pembeli *reseller* berkunjung setiap hari. Sedangkan pada pukul 06.00 – 17.00 didominasi oleh pembeli yang mempergunakan produk untuk kebutuhan sehari-hari yang datang ke pasar dengan frekuensi kunjungan 2 – 3 jali dalam seminggu.

### Analisis Persepsi Stakeholder

Analisis persepsi bertujuan untuk mengetahui perspektif dari *stakeholder* di Pasar Serdang yaitu, pedagang, pengunjung, dan pengelola pasar. Analisis ini dilakukan secara deskriptif yang memiliki hasil berupa kesimpulan dari persepsi *stakeholder* dan hasil analisis silang berdasarkan persepsi dari pedagang, pengunjung, dan pengelola Pasar Serdang.

Tabel 4. Kesimpulan Persepsi Antar *Stakeholder*

| Aspek   | Hasil Cross Analisis  |
|---|---|
| Aspek ekonomis terhadap harga belanja dan kelengkapan barang yang terjual | Harga jual komoditi merupakan salah satu faktor penting yang mempengaruhi daya beli penduduk di sekitar Pasar Serdang. Hal ini disebabkan oleh kondisi perekonomian pengunjung yang termasuk dalam kelas menengah kebawah. Bila daya beli berkurang maka pendapatan pedagang akan menurun yang menyebabkan pedagang terhambat untuk membayar <i>service charge</i> . Sehingga aspek ekonomi perlu dipertimbangkan oleh pihak pengelola. |
| Aspek lingkungan pasar untuk menciptakan pasar bersih dan higienis        | Untuk menciptakan lingkungan dalam pasar yang bersih dan higienis maka perlu mengedukasi pelaku kegiatan dalam pasar dengan berbagai program. Sehingga para pelaku kegiatan dalam pasar dapat menerapkannya dan memelihara pasar dengan baik serta secara berlanjut. Bila hal ini dilakukan maka pasar akan menjadi bersih, sehat, indah, dan nyaman bagi pelaku kegiatan.  |
| Aspek keteraturan zonasi penempatan jenis usaha                           | Penempatan jenis usaha yang terbagi dalam zonasi akan memudahkan pengunjung untuk menemukan produk yang diinginkan selama berbelanja. Sedangkan pada sisi pedagang zonasi akan berdampak terhadap daya jual produk yang mereka tawarkan. Sirkulasi pada pasar perlu ditata sedemikian rupa agar semua jenis usaha dapat dilalui oleh pengunjung. Maka selain memudahkan pengunjung dapat menguntungkan bagi pedagang.                   |
| Aspek ketersediaan fasilitas pendukung                                    | Dalam SNI Pasar Rakyat telah memuat detail mengenai jenis dan jumlah fasilitas yang harus tersedia dalam pasar. Fasilitas harus dirawat kondisinya agar fapat digunakan dengan maksimal. Selain itu, ketersediaan ruang parkir juga penting untuk memudahkan pengunjung.  |

Sumber : Olahan Penulis, 2022



## Analisis Studi Banding

Untuk mengetahui bagaimana pengembangan dan pengelolaan pasar pembanding dengan objek studi, maka dilakukan analisis *best practice*. Objek pembanding memiliki konsep pengembangan pasar tradisional dengan lokasi, bentuk fisik bangunan, karakteristik area sekitar, target lingkungan yang berbeda, serta pengelola yang berbeda. Berikut merupakan informasi mengenai objek pembanding yang didapatkan oleh penulis, dalam penelitian ini adalah Pasar Modern BSD dan *Fresh Market* PIK.

### Hasil Studi Banding

Berdasarkan profil kedua objek pembanding yaitu pengelolaan, konsep, kondisi fisik bangunan, fasilitas, dan lokasi terdapat beberapa aspek yang dapat dijadikan sebagai pertimbangan untuk diaplikasikan pada Pasar Serdang. Berikut merupakan tabel perbandingan Pasar Serdang dengan kedua objek pembanding.

Tabel 5. Studi Banding Pasar

|                                  | Pasar Serdang  | Pasar Modern BSD   | Fresh Market PIK   |
|----------------------------------|--|--|--|
| <b>Tahun Operasional</b>         | 1976   | 2004   | 2008   |
| <b>Konsep Pasar</b>              | Tradisional  | Pasar tradisional yang dimodernisasi   | Pasar tradisional yang dimodernisasi   |
| <b>Fasilitas</b>                 | Tidak sesuai dengan SNI, tidak memadai, memiliki kondisi yang buruk  | Fasilitas umum sudah memadai   | Fasilitas telah memadai dan lebih lengkap dengan kondisi yang terawat        |
| <b>Pendekatan Fisik Bangunan</b> | Bangunan pasar merupakan semi permanen dan telah mengalami kerusakan parah Tidak terdapat papan petunjuk dan informasi Belum terzonasi | Terdapat pengaturan sirkulasi Tersedia papan petunjuk dan informasi Telah terzonasi  | Bangunan pasar terawat Terdapat papan petunjuk dan informasi Telah terzonasi |
| <b>Pengelolaan</b>               | Pengelolaan dengan stakeholder belum terkoordinasi dengan baik dan masih ada campur tangan pihak tertentu                              | Pengelolaan dilakukan oleh Sinar Mas Land Pengadaan Pasar Rakyat School setiap bulannya untuk meningkatkan capacity building pedagang yang bekerja sama dengan Kementerian Perdagangan dan mengikut sertakan pihak lainnya | Pengelolaan dilakukan oleh PT. Multi Artha Pratama                           |

Sumber : Olahan Penulis, 2022

erdasarkan tabel di atas maka dapat disimpulkan bahwa keduanya memiliki konsep sebagai pasar tradisional dan memiliki pengelolaan yang baik, dapat disimpulkan bahwa kedua pasar tersebut dapat menjadi tolak ukur untuk pengembangan pasar tradisional dengan citra yang baik yaitu bersih, terawat, nyaman, aman, dan menarik bagi pengunjung.

### Analisis Usulan Konsep

Analisis usulan konsep dilakukan untuk menentukan konsep bagi keberlanjutan eksistensi Pasar Serdang. Dalam analisis ini akan terdapat aspek-aspek untuk menentukan konsep baru bagi Pasar Serdang. Untuk mengusulkan konsep maka diperlukan untuk menganalisis kebijakan yang berlaku dengan persepsi para stakeholder dan hasil studi banding.

Tabel 6. Perkiraan Usulan Konsep

| Aspek                         | Usulan  |
|-------------------------------|---|
| Bangunan Fasilitas &          | Bangunan pasar dapat menggunakan sistem low maintenance dengan ketahanan yang baik sehingga biaya yang diperlukan tidak banyak. Perlu memperhatikan sirkulasi penghawaan dan pencahayaan yang baik. Melengkapi ketersediaan dan kondisi fasilitas umum sesuai dengan SNI Pasar Rakyat. Menyediakan area parkir yang memadai sehingga tidak mengganggu lalu lintas akibat parkir liar.   |
| Pengelolaan                   | Perlu memperhatikan aspek ekonomi seperti harga jual komoditi dan service charge. Pengelola perlu melakukan sosialisasi secara berkala dan memberikan informasi terbaru terkait kegiatan dalam pasar kepada pedagang dan pengunjung. Perlu mengadakan sosialisasi dan pengawasan terhadap pedagang dan pengunjung agar turut menjaga lingkungan dalam pasar. Pengelola harus memberikan peringatan hingga sanksi yang tegas terhadap pedagang, pengunjung, maupun pengelola itu sendiri bila melakukan pelanggaran.   |
| Tempat Usaha                  | Untuk melakukan pembangunan kembali pihak pengelola perlu memberikan jaminan kepada pedagang mengenai tempat usaha yang dimiliki. Berikut merupakan usulan mengenai perjanjian yang dapat dilakukan oleh pihak pengelola dengan pedagang : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sosialisasi mengenai luasan tempat usaha, zonasi jenis usaha, pengelolaan pasar, dan biaya untuk menebus tempat usaha</li> <li>• Ditempatkan pada tempat penampungan sementara yang disetujui sehingga pedagang tidak kehilangan pendapatannya dan pengunjung masih mudah mencapai TPS untuk memenuhi kebutuhannya</li> <li>• Memberi sosialisasi mengenai bantuan kredit bank untuk menebus tempat usaha bagi pedagang untuk mendapatkan SHPTU sehingga bisa mengoperasikan tempat usahanya</li> <li>• Jaminan mendapatkan tempat usaha dengan biaya tebus tempat usaha bersubsidi, atau biaya tebus tempat usaha dengan pemberian kredit dengan bekerja sama dengan pihak bank</li> <li>• Pemberian syarat untuk dapat menebus tempat usaha seperti hanya mendapatkan subsidi untuk tempat usaha, maka bila ingin mendapat tempat usaha yang lain harus membayar sesuai harga sebenarnya tanpa subsidi</li> </ul> |
| Keberadaan Pedagang Kaki Lima | Meminta bantuan dari pemerintah kota (Dinas Perhubungan) untuk menertibkan pedagang kaki lima. Memberi sosialisasi bagi PKL yang berjualan disekitar pasar untuk ditempatkan dalam pasar, memberi bantuan berupa kredit bank untuk mendapatkan SHPTU sehingga dapat mengoperasikan tempat usahanya.   |

Sumber : Olahan Penulis, 2022

## 5. KESIMPULAN DAN SARAN

### Kesimpulan

Berdasarkan hasil dari penelitian penulis telah mendapat dan mengolah informasi yang diketahui untuk dianalisis terkait rencana konsep pengembangan untuk Pasar Serdang. Jumlah tingkat hunian yang penuh serta pengunjung yang masih ramai merupakan bentuk saling ketergantungan dari pedagang dan pengunjung. Meskipun terjadi penurunan pengelolaan dan kondisi fisik bangunan sehingga PD. Pasar Jaya memutuskan untuk membangun Kembali Pasar Serdang setelah melakukan audit struktur final.

### Saran

#### *Rekomendasi Konsep Pasar*

Berdasarkan kesimpulan dari persepsi para pelaku kegiatan baik pihak pengelola, pedagang, dan pengunjung menginginkan adanya perubahan terhadap Pasar Serdang agar nyaman untuk beraktivitas di dalamnya. Maka diusulkan untuk melakukan pembangunan ulang secara menyeluruh dengan konsep pasar tradisional sesuai dengan SNI Pasar Rakyat. Bangunan pasar dapat menggunakan sistem low maintenance dengan ketahanan yang baik sehingga biaya yang

diperlukan tidak banyak. Perlu memperhatikan sirkulasi penghawaan dan pencahayaan yang baik. Melengkapi ketersediaan dan kondisi fasilitas umum sesuai dengan SNI Pasar Rakyat. Pasar dibangun kembali dengan menyediakan ruang bagi pedagang pasar sebagai prioritas dan dapat memberikan ruang juga untuk pedagang kaki lima sekitar pasar. Sehingga menguntungkan bagi para pelaku kegiatan pasar serta tidak mengganggu lingkungan sekitar.

#### *Rekomendasi Kepada Pihak PD. Pasar Serdang*

Pengelolaan Pasar Serdang perlu di evaluasi karena berbagai kerusakan pada fasilitas pasar sering terjadi dan tidak dirawat dengan baik. Pihak PD. Pasar Jaya dapat melengkapi fasilitas sesuai dengan SNI Pasar Rakyat dan memerlukan tindakan untuk merawat kondisi fasilitas tersebut. PD. Pasar Jaya dapat mencontoh pasar tradisional lain yang telah berhasil melakukan transformasi menjadi lebih tertata dan bersih agar pengunjung menjadi nyaman untuk berbelanja di Pasar Serdang. Untuk melakukan pembangunan Kembali maka harus dapat memberikan jaminan berupa perjanjian untuk pedagang. PD. Pasar Jaya perlu melakukan sosialisasi terhadap pedagang dan pengunjung untuk turut menjaga lingkungan pasar agar tetap nyaman untuk beraktivitas. PD. Pasar Jaya perlu berkoordinasi dengan Pemerintah kota (Dinas Perhubungan) untuk menertibkan PKL.

#### **REFERENSI**

- Alma, B. (2018). *Manajemen Pemasaran dan Pemasaran Jasa*. Indonesia: Alfabeta.
- Fuad, M. (2000). *Pengantar Bisnis*. Jakarta: Gramedia.
- Kementerian Dalam Negeri. (2012). *Peraturan Meteri Dalam Negeri Nomor 20 Tahun 2012*. Jakarta: Kementeri Dalam Negeri.
- Kementerian Dalam Negeri. (2017). *Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 2017*. Jakarta: Kementerian Dalam Negeri.
- Serafica Gischa. (2020, 1 28). *Pasar: Pengertian, Fungsi, Ciri-Ciri dan Jenisnya*. Retrieved from Kompas: <https://www.kompas.com/skola/read/2020/01/28/060000169/pasar-tradisional-pengertian-ciri-dan-jenisnya>
- Utami, S. N. (2021, 3 29). *Apa itu pasar Barang Konsumsi dan Produksi?* Retrieved from Kompas: <http://surl.li/cysnr>

