

## **STUDI PEMBANGUNAN PASAR TIMBUL BARAT PASCA KEBAKARAN (OBJEK STUDI: PASAR TIMBUL BARAT, KELURAHAN TOMANG, KECAMATAN GROGOL PETAMBURAN, JAKARTA BARAT)**

Ican Prima Sang Putra Amazihono<sup>1)</sup>, Priyendiswara Agustina Bella<sup>2)</sup>

<sup>1)</sup>Program Studi S1 PWK, Fakultas Teknik, Universitas Tarumanagara, ican.345170019@stu.untar.ac.id

<sup>2)</sup>Program Studi S1 PWK, Fakultas Teknik, Universitas Tarumanagara, priyendiswaraa@ft.untar.ac.id

*Masuk: 18-02-2022, revisi: 28-02-2022, diterima untuk diterbitkan: 28-03-2022*

### **Abstrak**

Keberadaan Pasar Tradisional tentunya sangat dibutuhkan oleh masyarakat, dikarenakan selain untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari, pasar tradisional juga dapat dijangkau oleh berbagai kalangan mulai dari yang memiliki tingkat perekonomian rendah, menengah atau menengah keatas. Oleh sebab itu penulis melakukan penelitian untuk meredevelopment salah satu pasar yang ada di Kelurahan Tomang, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat yaitu Pasar Timbul Barat yang mengalami musibah kebakaran pada 07 Agustus 2020. Tujuan utama dari penelitian ini adalah untuk melakukan studi pembangunan Pasar Timbul Barat pasca kebakaran. Selain itu, penelitian ini dilakukan untuk mengetahui pasar yang diredevelop dapat menyediakan 190 tempat usaha dan menampung 144 pedagang yang telah kehilangan tempat dagang akibat dari kebakaran pasar, mengetahui apa sarana dan prasarana yang harus disediakan untuk mengoptimalkan kegiatan pasar, mengetahui berapa besar biaya yang dibutuhkan untuk meredevelop Pasar serta untuk mengetahui cara agar Pasar Timbul Barat setelah diredevelop dapat bersaing dan tetap bertahan terhadap perkembangan kota Jakarta terutama pasar-pasar tradisional serta tren pertumbuhan dan lifestyle penduduk di Kelurahan Tomang. Metode dalam penelitian ini yaitu metode penelitian Kualitatif dengan melakukan observasi dan wawancara, sedangkan metode Kuantitatif dengan penyebaran kuesioner kepada pengunjung dan pedagang. Hasil penelitian ini berupa redevelopment Pasar Timbul Barat serta besar biaya pembangunannya dengan konsep Pasar Tradisional Modern.

**Kata Kunci: Biaya; Pembangunan Kembali; Pasar Tradisional**

### **Abstract**

*The existence of Traditional Markets is certainly very much needed by the community, because in addition to meeting daily needs, traditional markets can also be reached by various groups ranging from those with low, middle or middle and upper economic levels. Therefore, the author conducted a study to redevelop one of the markets in Tomang Village, Grogol Petamburan District, West Jakarta, namely Pasar Timbul Barat which experienced a fire accident on August 7, 2020. The main purpose of this research is to conduct a study on the development of Pasar Timbul Barat after the disaster fire. In addition, this research was conducted to find out the redeveloped market can provide 190 places of business and accommodate 144 traders who have lost their trading places due to market fires, find out what facilities and infrastructure must be provided to optimize market activities, find out how much it costs to redeveloping the market as well as to find out how so that the Pasar Timbul Barat after being redeveloped can compete and stay afloat against the development of the city of Jakarta, especially traditional markets as well as trends in the growth and lifestyle of residents in Tomang Village. The method in this study is the qualitative research method by conducting observations and interviews, while the quantitative method by distributing questionnaires to visitors and traders. The results of this study are the redevelopment of the Pasar Timbul Barat and the large construction costs with the concept of Modern Traditional Market.*

**Keywords: Cost; Redevelopment; Traditional market**

## **1. PENDAHULUAN**

### **Latarbelakang**

Kota Jakarta merupakan daerah yang sangat padat yang disebabkan oleh jumlah penduduk yang semakin bertambah tiap tahun baik dari luar daerah maupun pertumbuhan dari penduduk Jakarta

sendiri. Dengan status sebagai Ibu Kota Indonesia, Kota Jakarta tentunya memerlukan banyak kebutuhan terutama untuk fasilitas umum salah satunya adalah pasar tradisional yang menjadi tempat untuk memenuhi kebutuhan sandang maupun pangan masyarakatan setiap harinya yang dapat dijangkau oleh semua kalangan mulai dari tingkat perekonomian rendah sampai menengah dan tinggi. Salah satu pasar tradisional yang ada di Jakarta adalah Pasar Timbul Barat yang berada di Jl. Tomang Tinggi, RT.10/RW.07, Kelurahan Tomang, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat.

Pasar Timbul Barat ini merupakan pasar resmi dengan tipe C yang memiliki tingkat pelayanan yaitu tingkat kelurahan dan memiliki luas 4.000 m<sup>2</sup>, serta status kepemilikan tanah adalah milik pemerintah DKI Jakarta yang dikelola oleh Perusahaan Umum Daerah Pasar Jaya (Perumda Pasar Jaya) sedangkan pengembangnya adalah Pusat Koperasi Pasar (PUKOPPAS) sejak tahun 2014 dan untuk status tanahnya adalah hak pakai (HP). Sebelum mengalami musibah kebakaran Pada tanggal 07 Agustus 2020, Pasar Timbul Barat memiliki aktivitas jual beli dengan barang-barang yang dijual dipasar ini antara lain sembako (Sembilan bahan pokok), buah-buahan, barang pecah belah, pakaian, perhiasan, barang-barang elektrik, tabung gas, jasa konsumsi, jasa pangkas rambut, serta jasa penjahit pakaian. Keadaan pasar ini sebelum kebakaran mempunyai kekurangan seperti bangunan pasar yang semi permanen dimana bangunan pasar hanya dibangun dengan tiang kayu, pembatas kios berupa triplek dan papan yang membatasi antara kios yang satu dengan kios yang lain, serta kurangnya fasilitas seperti tempat pembuangan sampah dan parkir serta fasilitas pendukung lainnya dan penggunaan lahan yang kurang optimal yang mengakibatkan kegiatan jual beli kurang maksimal. Oleh sebab itu penulis melakukan studi pembangunan kembali Pasar Timbul Barat ini untuk mengoptimalkan kegiatan pasar dengan membangun kembali (*redevelopment*) Pasar Timbul Barat dengan konsep pasar tradisional modern.

Adapun tujuan dari studi pembangunan ini yaitu untuk menyediakan 190 tempat usaha terutama bagi 144 pedagang yang menjadi korban dari musibah kebakaran sehingga dapat berjualan kembali dan untuk menyediakan beberapa fasilitas umum yang mendukung aktivitas pasar serta untuk mengetahui besar biaya yang dibutuhkan dalam meredevelop pasar dan untuk menghadapi tren pertumbuhan dan *life style* penduduk terutama yang ada di Kelurahan Tomang dengan penyediaan ruang *live music* dan ruang serbaguna yang dapat digunakan sesuai dengan kebutuhan.

### Rumusan Permasalahan

Rumusan permasalahan pada studi penelitian ini yaitu bagaimana pasar yang diredevelop dapat menyediakan 190 tempat usaha dan menampung 144 pedagang yang telah kehilangan tempat dagang akibat dari kebakaran pasar pada 07 Agustus 2020 dan apa sarana dan prasarana yang harus disediakan untuk mengoptimalkan kegiatan di Pasar Timbul Barat serta berapa besar biaya yang dibutuhkan untuk meredevelop Pasar Timbul Barat dan Bagaimana cara agar Pasar Timbul Barat setelah diredevelop dapat bersaing dan tetap bertahan terhadap perkembangan kota Jakarta terutama pasar-pasar tradisional dan tren pertumbuhan dan lifestyle penduduk di Kelurahan Tomang.

### Tujuan

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui pasar yang diredevelop dapat menyediakan 190 tempat usaha dan menampung 144 pedagang yang telah kehilangan tempat dagang akibat dari kebakaran pasar pada 07 Agustus 2020. Selain itu untuk mengetahui apa sarana dan prasarana yang harus disediakan untuk mengoptimalkan kegiatan di Pasar Timbul Barat. Mengetahui berapa besar biaya yang dibutuhkan untuk meredevelop Pasar Timbul Barat serta untuk mengetahui cara agar Pasar Timbul Barat setelah diredevelop dapat bersaing dan tetap bertahan terhadap perkembangan kota Jakarta terutama pasar-pasar tradisional dan tren pertumbuhan dan lifestyle penduduk di Kelurahan Tomang.

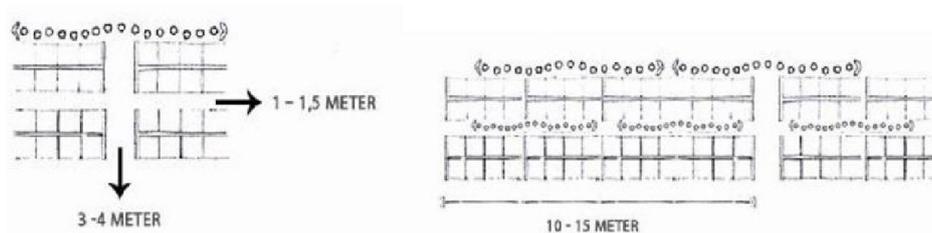
## 2. KAJIAN LITERATUR

### Pasar Tradisional

Pasar Rakyat adalah tempat usaha yang ditata, dibangun, dan dikelola oleh pemerintah, pemerintah daerah, swasta, badan usaha milik negara, dan/atau badan usaha milik daerah, dapat berupa toko/kios, los dan tenda yang dimiliki/dikelola oleh pedagang kecil dan menengah, swadaya masyarakat, atau koperasi serta UMK-M dengan proses jual beli Barang melalui tawar menawar (Kemendagri Nomor 21 Tahun 2021).

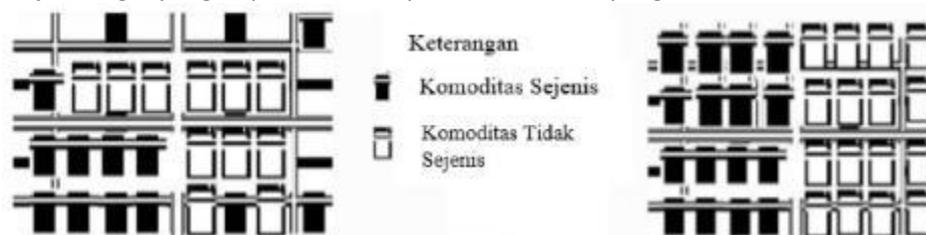
### Zonasi Pasar dan Sirkulasi

Area pasar idealnya memiliki besaran sirkulasi utama yaitu 3-4 meter dan besaran sirkulasi sekunder 1,5-2 meter, area pasar memiliki panjang los 10-15 meter dan kios memiliki panjang sekitar 20-30 meter (Dewar dan Watson Tahun 2018).



Gambar 1. Dimensi Lebar Sirkulasi Utama dan Sekunder Pasar yang Efektif  
Sumber: Dewar dan Watson, 1990

Pengelompokan jenis dagangan yang sejenis pada pasar dapat memberikan kemudahan bagi pengunjung agar tidak perlu mencari kebutuhan yang sejenis pada zona lainnya. Pembagian zona digunakan untuk memudahkan penataan terhadap jenis barang yang serupa serta untuk meminimalisir penjual ilegal yang dapat merusak penataan zonasi yang sudah terbentuk.



Gambar 2. Pengelompokan Komoditas Pada Pasar yang Tidak Merata Dan Merata  
Sumber: Dewar dan Watson, 1990

### Zonasi Pengelompokan Barang

Zonasi pengelompokan barang adalah terwujudnya keterpaduan dan penggunaan sumber daya alam dan sumber daya buatan dengan memperhatikan sumberdaya manusia dan terwujudnya perlindungan fungsi ruang dan pencegahan dampak negatif terhadap lingkungan akibat pemanfaatan ruang (Vierdiansyah dan Eny, 2018: 22).

### Dana Investasi Real Estate (DIRE)

Dana Investasi *Real Estate* (DIRE) merupakan bentuk investasi yang paling baru dan sukses karena di dalam Dana Investasi *Real Estate* aset yang menjadi dasar penerbitan adalah properti atau setiap jenis tanah dan bangunan yang menghasilkan (*income generating property*). Secara garis besar Dana Investasi *Real Estate* merupakan wadah untuk menghimpun dana masyarakat yang selanjutnya diinvestasikan pada aset *Real Estate*, aset yang berkaitan dengan *Real Estate* dan atau kas dan setara kas (Rachmania et al., 2016: 2).

### Pasar Tradisional dengan Konsep Modern

Konsep modern adalah sebuah usaha meningkatkan citra pasar tradisional dengan menawarkan fasilitas yang lebih baik dan mengaplikasikan perkembangan teknologi terkini. Guna mewujudkan fungsi pasar tradisional yang lebih baik dan akomodatif, dibutuhkan suatu aplikasi yang modern (Adianti dan Moch, 2015: 1).

#### Re-Development

Menurut Danisworo (2002), *redevelopment* merupakan upaya penataan kembali suatu kawasan kota dengan terlebih dulu melakukan pembongkaran sarana dan prasarana pada sebagian atau seluruh kawasan tersebut yang telah dinyatakan tidak dapat dipertahankan lagi kehadirannya. Biasanya kegiatan ini terjadi perubahan secara struktural terhadap peruntukan lahan, profil sosial ekonomi, serta ketentuan-ketentuan pembangunan lainnya yang mengatur intensitas pembangunan.

### 3. METODE

#### Populasi dan Sampel

##### 1. Populasi

Populasi pada penelitian ini adalah jumlah pengunjung yang berkunjung di Pasar Timbul Barat pada tahun 2021 dan pedagang yang berjualan di Pasar Timbul Barat mengenai kondisi pasar sebelum kebakaran dan kondisi eksisting pasar pasca kebakaran.

##### 2. Sampel

Pada penelitian ini pengambilan sampel pengunjung dan pedagang menggunakan teknik *Random Sampling* atau sampel acak. Responden yang menjadi sampel adalah pengunjung dan pedagang Pasar Timbul Barat yang akan mengisi kuesioner penelitian. Jumlah responden yang akan menjadi sampel dalam penelitian ini didapatkan dengan menggunakan rumus sebagai berikut ini:

$$n = N / (1 + (N \cdot e^2))$$

Keterangan :

n	=	Jumlah Sampel
N	=	Jumlah Populasi
e <sup>2</sup>	=	Limit Error

##### a) Pengunjung

Berdasarkan data jumlah populasi pengunjung pada bulan Januari sampai November 2021 dari Pihak Pengelola Pasar Timbul Barat yaitu 34.540 pengunjung dengan tingkat kesalahan pengambilan sampel yaitu 10%. Maka jumlah sampel yang diperoleh adalah:

$$n = \frac{34.540}{1 + (34.540 \times 0.1^2)}$$

$$n = 99,7$$

$$n = 100 \text{ sampel}$$

Berdasarkan perhitungan sampel diatas, maka diperoleh jumlah sampel pengunjung sebanyak 99,7 responden yang dibulatkan menjadi 100 orang responden.

##### b) Pedagang

Berdasarkan jumlah pedagang pada tahun 2020 dari Pihak Pengelola Pasar Timbul Barat sebelum kebakaran yaitu 144 pedagang. Maka jumlah sampel yang diperoleh adalah:

$$n = \frac{144}{1 + (144 \times 0.1^2)}$$

$$n = 59 \text{ sampel}$$

Berdasarkan perhitungan sampel diatas, maka diperoleh jumlah sampel pedagang sebanyak 59,01 responden yang dibulatkan menjadi 59 responden.

### Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan dengan tujuan untuk memperoleh informasi yang dibutuhkan dalam mencapai tujuan penelitian.

1. Survei Lapangan, dilakukan untuk memperoleh data yang diperoleh langsung dari lapangan tanpa ada perantara. Data ini diperoleh dengan survei yang dilakukan secara langsung pada lokasi objek penelitian. Untuk mendapatkan data kondisi fisik lokasi berupa hasil pemotretan terkini terkait kondisi eksisting Pasar Timbul Barat saat ini.
2. Wawancara/*Interview* digunakan sebagai teknik pengumpulan data untuk menemukan permasalahan secara detail dan lebih mendalam. Data yang diperoleh dari wawancara ini terkait dengan kondisi Pasar Timbul Barat Tomang yang terbengkalai dan rencana pembangunan kembali pasar yang masih belum selesai dengan mewawancarai dari Pihak Pengelola Pasar, selain itu wawancara kepada para pedagang yang terdampak akibat kebakaran pasar serta pengunjung Pasar Timbul Barat.
3. Media Elektronik, metode pengumpulan data ini melalui media elektronik dilakukan dengan mengakses situs publik yang ada di internet yang berkaitan dengan objek penelitian. Data didapatkan dari mengakses link atau *website* dengan menggunakan *software* yang telah ada di perangkat elektronik seperti TV, HP, Laptop dan media elektronik lainnya mengenai sejarah Pasar Timbul Barat sampai dengan bencana kebakaran. Data ini juga diperoleh dengan mengumpulkan data-data terkait dengan catatan peristiwa berupa arsip-arsip, dokumen-dokumen, struktur organisasi, grafik, peta, tabel, sketsa yang berkaitan dengan Pasar Timbul Barat yang menjadi objek penelitian.
4. Penyebaran Kuesioner, metode pengumpulan data ini dilakukan untuk mengetahui persepsi dan preferensi pengunjung maupun pedagang di Pasar Timbul Barat.

### Pengolahan Data

Data penelitian kualitatif yang didapatkan melalui wawancara/*in-depth interview* diseleksi untuk mengurangi atau menghilangkan sebagian atau beberapa data yang tidak berkaitan dengan penelitian. Pada pengolahan data kualitatif ini diharapkan memudahkan penulis dalam menganalisis persepsi dan interpretasi pada data kualitatif yang diperoleh.

Selain dari data kualitatif penulis juga memperoleh data kuantitatif yang diolah untuk memperoleh data terkait dengan tingkat kepuasan pengunjung dan pedagang terhadap pengelolaan Pasar Timbul Barat sebelum kebakaran dan kondisi eksisting pasar pasca kebakaran dengan menggunakan metode sebagai berikut.

1. *Importance Performance Analysis* (IPA), metode ini digunakan untuk mengukur tingkat kepuasan pengunjung dan pedagang terhadap tingkat kinerja Pihak Pengelola Pasar Timbul Barat dengan tingkat kepentingan pengunjung dan pedagang. Hasil kuesioner terkait dengan tingkat kinerja Pengelola Pasar dan tingkat kepentingan pengunjung serta pedagang diberikan pembobotan pada masing-masing aspeknya yang kemudian diolah dengan menggunakan Software SPSS untuk memperoleh data dalam bentuk Diagram Kartesius. Dari Diagram Kartesius tersebut dapat diketahui tingkat kinerja pengelolaan pasar yang telah diterapkan oleh Pihak Pengelola Pasar dan seberapa besar tingkat kepuasan pengunjung dan pedagang dengan tingkat kinerja pengelolaan Pasar Timbul Barat pada masing-masing aspeknya.
2. *Customer Satisfaction Index* (CSI), metode ini digunakan untuk mengetahui tingkat kepuasan pengunjung dan pedagang terhadap tingkat kinerja pengelolaan pasar secara menyeluruh pada aspek yang ada dengan melakukan pemberian skor pada masing-masing aspek yang kemudian dihitung dengan menggunakan CSI sehingga memperoleh nilai kepuasan pengunjung maupun pedagang terhadap kinerja pengelolaan Pasar Timbul Barat.

#### 4. DISKUSI DAN HASIL

##### Wawancara/in dept interview

Pasar Timbul Barat akan kembali dibangun namun untuk waktu pembangunannya masih belum ditentukan oleh Pemerintahan DKI Jakarta dikarenakan perlu adanya meditasi antara pihak Puskoppas (Pusat Koperasi Pasar) selaku pengembang yang di percayai oleh Perusahaan Umum Daerah (Perumda) Pasar Jaya. Sedangkan pedagang yang nantinya akan di tempatkan pada bangunan baru di utamakan pedagang-pedagang yang kehilangan tempat usahanya akibat kebakaran yang terjadi pada 07 Agustus tahun 2020. Bagunan Pasar Timbul Barat ini juga akan di bangun fasilitas berupa food court, tempat ibadah (mushola), toilet, dan fasilitas pendukung lainnya.

##### Preferensi Pengunjung dan Pedagang

Pembobotan =  $(1 \times STB) + (2 \times TB) + (3 \times CB) + (4 \times B) + (5 \times SB)$

Tingkat Kinerja (Xi) = Bobot ÷ Jumlah Responden.

Pembobotan =  $(1 \times STP) + (2 \times TP) + (3 \times CP) + (4 \times P) + (5 \times SP)$

Tingkat Kinerja (Yi) = Bobot ÷ Jumlah Responden.

Skor = Tingkat Kinerja x Tingkat Kepentingan

Kriteria Tingkat Kepuasan

Nilai CSI :

81%-100% = Sangat Puas

66%-80,99% = Puas

51%-65,99% = Cukup Puas

55%-50,99% = Kurang Puas

0%-34,99% = Tidak Puas

##### 1. Preferensi Pengunjung

Tabel 1. Tingkat Kepuasan Pengunjung

Faktor	Aspek	Xi	Yi	Skor
Aksesibilitas	Akses menuju Pasar Timbul Barat	3,46	3,88	13,42
	Kondisi Jalan menuju Pasar Timbul Barat	3,71	4,10	15,21
Total		7,17	7,98	28,64
Fasilitas Umum	Ketersediaan Tempat Sampah	1,53	4,31	6,59
	Ketersediaan Tempat Parkir	1,81	3,88	7,02
	Ketersediaan toilet (WC)	1,05	4,62	4,85
	Ketersediaan Tempat cuci tangan	1,13	4,05	4,58
	Ketersediaan Pos Keamanan	1,23	4,03	4,96
Total		6,75	20,89	28,00
Penerapan akan Konsep Modern Pasar Tradisional	Ketersediaan Tempat makan dan minum	2,07	4,47	9,25
	Ketersediaan Tempat serbaguna	1,00	3,73	3,73
	Ketersediaan <i>live music</i> dan <i>food court</i>	1,00	3,63	3,63
Total		4,07	11,83	16,61
Total Skor Aspek		17,99	40,70	73,25

Sumber: Olahan Penulis, 2021

Perhitungan CSI :

$$CSI = \frac{Total\ Skor}{5 \times Total\ Kepentingan} \times 100\%$$

$$CSI = \frac{73,25}{5 \times 40,70} \times 100\%$$

CSI = 36 % (Kurang Puas)

Berdasarkan hasil perhitungan CSI di atas, nilai CSI yang didapatkan sebesar 36% yang berarti bahwa pengunjung yang menjadi responden dari penyebaran kuesioner ini kurang puas dengan faktor-faktor yang ada. Berikut ini merupakan tingkat kepuasan pengunjung berdasarkan faktor-faktor yang ada.

a. Faktor Aksesibilitas

Berdasarkan hasil penyebaran kuesioner kepada pengunjung Pasar Timbul Barat, faktor aksesibilitas mendapatkan nilai CSI sebesar 71,77% yang berarti pengunjung yang menjadi responden merasa puas pada aksesibilitas Pasar Timbul Barat

b. Faktor Fasilitas Umum

Nilai CSI pada faktor fasilitas umum berdasarkan hasil penyebaran kuesioner kepada pengunjung yaitu 26,81% yang berarti pengunjung yang menjadi responden tidak puas terkait dengan faktor fasilitas di Pasar Timbul Barat hal ini juga dikarenakan fasilitas masih belum ada.

c. Konsep Pembangunan Pasar Tradisional Modern

Berdasarkan hasil penyebaran kuesioner, diperoleh nilai CSI pada faktor pembangunan pasar tradisional modern sebesar 28,09% yang berarti pengunjung tidak puas. Faktor yang menyebabkan hal ini terjadi dikarenakan pembobotan dari hasil kinerja sangat kecil yang disebabkan oleh aspek dari fasilitas yang belum dapat melayani pengunjung.

2. Preferensi Pedagang

Tabel 2. Tingkat Kepuasan Pedagang

Faktor	Aspek	Xi	Yi	Skor
Aksesibilitas	Akses menuju Pasar Timbul Barat	2,06	2,62	5,40
	Kondisi Jalan menuju Pasar Timbul Barat	2,22	2,64	5,86
Total		4,28	5,26	11,26
Fasilitas Umum	Ketersediaan Tempat Sampah	1,15	2,55	2,93
	Ketersediaan Tempat Parkir	1,26	2,54	3,20
	Ketersediaan toilet (WC)	0,65	2,55	1,66
	Ketersediaan Tempat cuci tangan	0,83	2,53	2,10
	Ketersediaan Pos Keamanan	0,83	2,54	2,11
Total		4,72	12,71	12,00
Penerapan akan Konsep Modern Pasar Tradisional	Ketersediaan Tempat makan dan minum	1,30	2,55	3,32
	Ketersediaan Tempat serbaguna	0,59	2,05	1,21
	Ketersediaan <i>Live music</i> dan <i>foodcourt</i>	0,59	1,92	1,13
Total		2,48	6,52	5,66
Total Skor Aspek		11,48	24,49	28,91

Sumber: Olahan Penulis, 2021

Perhitungan CSI :

$$CSI = \frac{\text{total skor}}{5 \times \text{total kepentingan}} \times 100\%$$

$$CSI = \frac{28,91}{5 \times 24,49} \times 100\%$$

$$CSI = 23,60\% \text{ (tidak puas)}$$

Berdasarkan hasil perhitungan diatas, didapatkan nilai CSI yaitu 23,60% yang berarti pedagang yang menjadi responden tidak puas terhadap tingkat kinerja dan kepentingan dari aspek-aspek yang ada. Berikut ini merupakan tingkat kepuasan pedagang terhadap faktor-faktor yang ada.

a Faktor Aksesibilitas

Dari hasil perhitungan, nilai CSI pada faktor aksesibilitas yaitu 42,81% yang berarti pedagang tidak puas terhadap aspek-aspek yang ada pada faktor aksesibilitas.

b Faktor Fasilitas Umum

Dari hasil perhitungan, nilai CSI pada faktor fasilitas umum yaitu 18,88% yang berarti pedagang yang menjadi responden tidak puas terhadap aspek-aspek yang termasuk di dalam faktor fasilitas umum.

c Faktor Konsep Pembangunan Pasar Tradisional Modern

Berdasarkan perhitungan untuk nilai CSI pada faktor konsep pembangunan pasar tradisional yang modern, didapatkan nilai 17,35% yang berarti pedagang tidak puas terhadap konsep pembangunan pasar. Faktor yang menyebabkan hal ini terjadi dikarenakan pembobotan dari hasil kinerja sangat kecil yang disebabkan oleh aspek dari fasilitas yang belum ada.

### Best Practice



Gambar 3. Pasar Mayestik  
Sumber: suara.com dan beritajakarta.id

Pasar Mayestik merupakan salah satu pasar tradisional yang berada di Kebayoran Baru, Jakarta Selatan dan merupakan salah satu pasar tradisional yang dimiliki oleh PD Pasar Jaya dengan konsep pasar yang lebih modern. Pasar ini memiliki tempat usaha untuk pedagang yang terbagi sesuai komoditas barang yang di jual sehingga memudahkan pengunjung atau pembeli dalam mencari barang yang sama pada satu zona. Selain itu, pasar ini menggunakan lantai keramik yang mempermudah dalam membersihkan area pasar serta memberikan kenyamanan bagi pengunjung dalam melakukan aktivitas jual beli serta pasar ini dilengkapi dengan fasilitas berupa *lift* dan eskalator, gedung *full AC*, sistem keamanan 24 jam, standar pengamanan kebakaran, kamera CCTV serta fasilitas parkir bagi pengunjung dan *food court*. Pasar Mayestik dalam kegiatan transaksi jual beli dapat menggunakan uang tunai maupun dapat melakukan kegiatan transaksi menggunakan layanan pembayaran non tunai melalui *Snap QR Code* dari *t-Cash*.

### Rencana Pembangunan Kembali (Redevelopment) PasarPasar Timbul Barat

Tabel 3. Rencana Pembangunan Pasar Timbul Barat

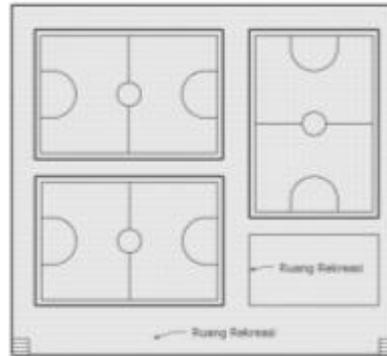
Komoditas	Pedagang/ Tenant	Kebutuhan Ruang/Tenant	Total Kebutuhan Luas/Tenant	Keterangan
Sayur	70	6	420	Kios
	72	4	288	Los
Daging	45	4	180	Los
Ikan	62	4	248	Los
Kelontong	51	6	306	Kios
Tekstil	27	6	162	Kios
Logam mulia	27	6	162	Kios
Jasa Konsumsi	27	6	162	Kios
Live music	1	30	30	
Toilet (WC)	5	2,4	12	
<b>Kantor Pengelola</b>				
Kepala Pasar, Sataf Keuangan dan Administrasi, Staf Teknik dan Tata Usaha serta ruang untuk petugas kebersihan	4	5	20	
Pos Keamanan	2	2,5	5	
Mushola	2	2,5	5	
Ruang Serbaguna	1	2000	2000	
<b>Total Luas Bangunan</b>			<b>4000</b>	

Sumber: Olahan Penulis, 2021



Gambar 4. Site Plan Lantai Satu Pasar Timbul Barat

Sumber: Olahan Penulis, 2021



Gambar 5. Site Plan Lantai Dua (Ruang Serbaguna)

Sumber: Olahan Penulis, 2021

- Lantai satu lebih diperuntukan untuk tempat usaha dan kegiatan transaksi jual beli barang dan jasa, fasilitas pendukung dan kantor pengelola pasar.
- Lantai dua dipergunakan untuk ruang serbaguna yang dapat digunakan untuk menyelenggarakan rapat, pertemuan, pameran, tempat untuk olahraga dan rekreasi, *food court*, hingga acara resepsi pernikahan.

#### Besar Anggaran Biaya Rencana Pembangunan Kembali (*Redevelopment*) PasarPasar Timbul Barat

Tabel 4. Rencana Anggaran Biaya Redevelopment Pasar Timbul Barat

Asumsi Umum	Estimasi		
	Rp (m2)	Besaran	Total Biaya
<b>Biaya Langsung</b>			
Konstruksi			
Biaya Konstruksi	5.000.000		
Jumlah Total Tenant dan Fasilitas		2.000 m2	10.000.000.000
Ruang Serbaguna	3.150.000	2.000 m2	6.300.000.000
Prasarana Umum			
Infrastruktur (Jalan, Drainase dll)	750.000	800 m2	600.000.000
Parkiran			
Landscape	600.000	1.200 m2	720.000.000
Biaya Lain-Lain			
Biaya Konsultasi	3,50%	(dari biaya konstruksi)	16.300.000.000
Contingency	2,00%	(dari biaya konstruksi)	16.300.000.000
<b>Development Cost</b>			<b>18.516.500.000</b>

Sumber: Olahan Penulis, 2021

Berdasarkan rencana anggaran biaya *redevelopment* Pasar Timbul diatas menunjukkan bahwa besar total biaya yang dikeluarkan untuk membangun kembali pasar Timbul Barat yaitu **Rp 18.516.500.000.-**

## Besar Retribusi Tenan/Tahun (*Occupancy* 100%)

Table 5 Besar Retribusi Tenan/ Tahun

Komoditas	Pedagang/ Tenant	Retribusi Tenan/Tahun (Rp)	Total Retribusi/Tahun (Rp)
Sayur	70	2.737.164	191.601.480
	72	1.124.640	80.974.080
Daging	45	1.124.640	50.608.800
Ikan	62	1.124.640	69.727.680
Kelontong	51	2.490.048	126.992.448
Tekstil	27	2.261.952	61.072.704
Logam mulia	27	2.879.472	77.745.744
Jasa Konsumsi	27	2.661.120	71.850.240
Total			730.573.176

Sumber: Olahan Penulis, 2021

Perhitungan Pengembalian Modal (PP)

PP = (jumlah investasi semula/(besaran arus kas) x 1 tahun

PP = (18.516.500.000/730.573.176) x 1

PP = 25,35 tahun atau sekitar 25 tahun 4 bulan

Berdasarkan pada perhitungan di atas, dapat disimpulkan bahwa lamanya waktu yang dibutuhkan untuk pengembalian biaya pembangunan pasar kepada pemerintah yaitu 25,35 tahun atau sekitar 25 tahun 4 bulan dengan *occupancy* 100% (biaya yang di retribusi oleh seluruh unit/tenant).

## 5. KESIMPULAN DAN SARAN

### Kesimpulan

Pasar Timbul Barat dalam menghadapi tren kependudukan dan *life style* di Jakarta terutama Kelurahan Tomang yang memiliki tingkat kebutuhan yang semakin bertambah tiap tahunnya. Maka perlu adanya redevelopment pasar yang lebih kekinian dan penambahan jumlah tenan serta pengadaan dan penambahan fasilitas untuk mengoptimalkan aktivitas pasar dengan mengusung konsep pasar tradisional modern yang kekinian dengan adanya *live music*, *food court* dan ruang serbaguna serta transaksi yang lebih mudah dengan adanya aplikasi *t-cah* dan penggunaan *barcode*. Selain itu lokasi lahan perencanaan pembangunan pasar terutama untuk 190 tempat usaha dengan 89 kios dan 101 los, sudah dapat dipenuhi dan menempati daerah perencanaan seluas 934 m<sup>2</sup> yang memiliki luas lahan sisa 1066 m<sup>2</sup> yang dapat di manfaatkan untuk penyediaan kios dan los serta fasilitas pendukung aktivitas pasar pada lantai satu dan ruang serbaguna pada lantai dua. Besar biaya yang dikeluarkan dalam redevelopment Pasar Timbul Barat membutuhkan biaya Rp18.516.500.000 dan lamanya waktu yang dibutuhkan untuk pengembalian biaya pembangunan pasar kepada pemerintah yaitu 25,23 tahun atau sekitar 25 tahun 4 bulan jika biaya yang di retribusi oleh seluruh unit/tenant adalah 100%.

### Saran

Pembangunan kembali (redevelopment) Pasar Timbul Barat dapat dibangun dengan memanfaatkan penggunaan lahan secara optimal dan menyediakan fasilitas-fasilitas yang mendukung kegiatan pasar dengan konsep Pasar Tradisional Modern sehingga dapat menarik para pembeli dengan menawarkan berbagai macam kebutuhan dan dengan suasana yang kekinian yang memberikan kenyamanan serta ruang serbaguna yang direncanakan.

## REFERENSI

- Adianti, M. M., dan Moch, S. P. 2015. Perancangan Pasar Tradisional dengan Konsep Modern. *Jurnal Sains dan Seni*, 4(2), 1.
- Danisworo, M. (2002). *Revitalisasi Kawasan Kota*. Yogyakarta: Urdi.
- Menteri Perdagangan Indonesia. (2021). *Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 21 Tahun 2021 tentang Pedoman Pembangunan dan Pengelolaan Sarana Pasar*. Jakarta: Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.
- Pratiwi, C. I. 2019, Implementasi Kebijakan Penarikan Retribusi Pelayanan Pasar Kota Muara Enim. *Jurnal Penelitian*, 3.
- Rachmania, D. M., Budiharto., dan Moch D. 2016. Perlindungan investor dalam penerbitan dana investasi *Real Estate* (DIRE). *Diponegoro Law Jurnal*, 5(3), 2.
- Sugari, M., Ety R. K., dan Sri H. (2020). *Identifikasi Pola Ruang Pasar Dalam Konteks Pasar Sehat di Jakarta (Objek: Pasar Mayestik; Pasar Santa)*. KOCENIN Serial Konferensi Webinar Nasional Cendekiawan, Jakarta, Indonesia.
- Vierdiansyah, N.B., dan Eny S. 2018. Kesadaran hukum pedagang pasar berkaitan dengan zonasi. Universitas Negeri Surabaya. *Jurnal Novum*, 5(3), 22.