

STUDI PASAR TRADISIONAL DALAM MEMPERTAHANKAN JUMLAH PEDAGANG DAN PENGUNJUNG (STUDI KASUS: PASAR JEMBATAN BESI)

Mita Rahmalia¹⁾, Parino Rahardjo²⁾, Suryono Herlambang³⁾

¹⁾Program Studi S1 PWK, Fakultas Teknik, Universitas Tarumanagara, mitarahmalia08@gmail.com

²⁾ Program Studi S1 PWK, Fakultas Teknik, Universitas Tarumanagara, parinor19@gmail.com

³⁾ Program Studi S1 PWK, Fakultas Teknik, Universitas Tarumanagara, s.herlambang@gmail.com

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

Abstrak

Persebaran jumlah pasar tradisional di DKI Jakarta banyak mengalami kemunduran. Hal ini dipengaruhi dari segi kondisi fisik bangunan pasar memiliki usia lebih dari 25 tahun sehingga menyebabkan penyusutan terhadap pengelolaan dan berdampak terhadap kegiatan internal penghuni pasar. Upaya yang perlu dilakukan untuk mempertahankan eksistensi pasar tradisional adalah dengan melakukan perbaikan fisik bangunan skala besar untuk menunjang aktivitas dalam pasar seperti kegiatan pengelolaan, ketersediaan sarana dan prasarana pasar. Dengan adanya fenomena tersebut, maka timbul ketertarikan dalam melakukan penelitian tepatnya pada salah satu pasar tradisional yaitu Pasar Jembatan Besi. Pasar Jembatan Besi merupakan jenis pasar tradisional yang dimiliki dan dikelola oleh PD. Pasar Jaya. Pasar ini termasuk kedalam pasar skala lingkungan yang memiliki jangkauan pelayanan mencakupi seluruh wilayah Kelurahan Jembatan Besi. Cakupan pelaku kegiatan pasar berasal dari area lingkungan pasar terdekat sehingga berpengaruh terhadap aktivitas dalam pasar yang dipenuhi oleh aktifnya pedagang dan ramainya pengunjung. Dalam penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengelolaan dan kondisi fisik serta mengetahui persepsi pedagang dan pengunjung sebagai pelaku kegiatan Pasar Jembatan Besi. Salah satu upaya yang dilakukan untuk mempertahankan jumlah pedagang dan pengunjung pasar dengan melakukan studi menggunakan metode penelitian kualitatif dan hasil akhir berupa rekomendasi konsep pengembangan sesuai dengan SNI Pasar Rakyat demi menunjang kegiatan pelaku pasar.

Kata kunci: Pasar Tradisional; Pedagang; Pengunjung

Abstract

The number of traditional markets in DKI Jakarta has regressed a lot. This happened because in terms of the physical condition of the market buildings has an age of more than 25 years causing management disruption and impacting to internal activities market. Efforts that need to be made to maintain the existence of traditional markets are to carry out physical improvements of large-scale physical buildings to support activities in the market such as management activities, availability of market facilities and infrastructure. Based on this phenomenon, there is an interest in conducting research precisely in one of the traditional markets, namely the Jembatan Besi Market. Jembatan Besi Market is a traditional market owned and managed by PD. Pasar Jaya. This market is included in the environmental scale market which has a service range that is sufficient for the Jembatan Besi Village area. The scope of activities in the market are filled with active sellers and crowds of visitors from the nearest environment. Therefore, this study aims to identify management in the Jembatan Besi Market in an effort to maintain the existence of traditional markets and determine consumer perceptions as an effort to maintain the number of sellers and buyers. One of the ways to maintain the number of sellers and buyers in Jembatan Besi Market is to conduct a study using qualitative research methods and determine recommendations for development concepts in accordance based on SNI Pasar Rakyat in order to support the activities.

Keywords: Traditional Market; Buyers; Sellers

1. PENDAHULUAN

Latar Belakang

Berdasarkan jumlah 153 persebaran pasar tradisional di DKI Jakarta dikelola oleh PD. Pasar Jaya. Angka 72% dari total keseluruhan pasar tradisional sudah mengalami kemunduran dari segi kondisi bangunan yang disebabkan karena usia pasar melebihi 25 tahun. Upaya yang perlu dilakukan untuk meningkatkan kualitas pasar tradisional sebagai kegiatan penunjang perekonomian lokal adalah dengan mempertahankan fungsi dan meningkatkan kualitas pengelolaan yang sesuai dengan Standar Nasional Indonesia Pasar Rakyat. Dari upaya yang dilakukan untuk mempertahankan fungsi terhadap pasar tersebut, salah satunya berada di Pasar Jembatan Besi.

Pasar Jembatan Besi merupakan pasar tradisional kategori C termasuk kedalam salah satu dari 24 pasar tradisional di Jakarta Barat. Sejak tahun 1984 pasar sudah resmi dikelola oleh PD. Pasar Jaya, dibangun dan dioperasikan sebagai Pasar Inpres yang dijadikan sebagai tempat penampungan pedagang kaki lima pada sepanjang Jalan Prof. Dr. Latumenten menuju Grogol. Pasar ini memiliki ketinggian satu lantai bangunan dengan tingkat sewa tempat usaha aktif mencapai 94% (2022). Berdasarkan hasil wawancara kepada pedagang berusia 25 tahun mengatakan bahwa bentuk fisik bangunan pasar tidak mengalami perubahan. Bentuk kerusakan seperti atap, dinding, dan akses jalan pengunjung dilakukan perbaikan secara kolektif antar pedagang. Penyusutan kualitas bangunan berdampak terhadap utilitas penunjang kegiatan dalam pasar. Berdasarkan kondisi tersebut, maka perlu upaya yang dilakukan untuk mempertahankan jumlah pedagang dan pengunjung dan menentukan rekomendasi konsep pengembangan sesuai dengan kebutuhan di Pasar Jembatan Besi.

Rumusan Permasalahan

Pasar Jembatan Besi termasuk jenis pasar tradisional di Jakarta yang memiliki pengelolaan baik terlihat dari keadaan jumlah penyewa kios dengan angka 94% dari total keseluruhan tempat usaha yang tersedia. Berdasarkan besarnya angka tersebut, menjadi hal yang menarik bahwa banyaknya kondisi pasar di Jakarta saat ini mengalami penurunan jumlah pedagang akibat eksistensi pasar tradisional yang menurun. Oleh karena itu, perlu diketahui bagaimana cara pengelola mempertahankan citra pasar tradisional dengan kondisi bangunan pasar berumur 38 tahun.

Tujuan

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengelolaan pasar dalam upaya mempertahankan eksistensi pasar dan mengetahui persepsi pengunjung dan pedagang di Pasar Jembatan Besi.

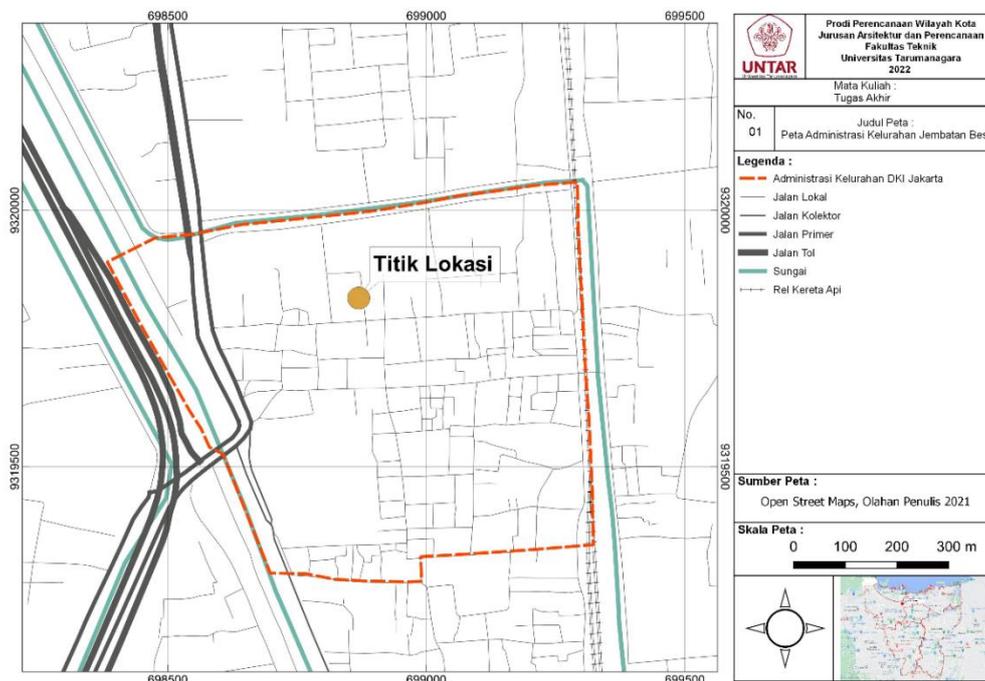
2. KAJIAN LITERATUR

Menurut buku Profil Pasar Tradisional, Pusat perbelanjaan, dan Toko Modern (2019) yang diterbitkan oleh BPS Indonesia. Pasar tradisional atau pasar rakyat adalah pasar yang dibangun dan dikelola oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, Swasta, BUMN dan BUMD termasuk kerjasama dengan swasta dengan tempat usaha berupa toko, kios, los dan tenda yang dimiliki/dikelola oleh pedagang kecil, menengah, swadaya masyarakat atau koperasi dengan usaha kecil sehingga terciptanya kegiatan negosiasi atau tawar menawar.

Pengelola pasar tradisional yaitu Perusahaan Umum Daerah (Perumda) Jaya yang berdiri sejak 24 Desember 1966 memiliki 153 pasar yang tersebar kedalam lima wilayah kota DKI Jakarta. Berbagai upaya yang dilakukan oleh pengelola pasar untuk mempertahankan fungsi pasar tradisional dengan membuat rencana program revitalisasi/ pembangunan. Revitalisasi pasar adalah perubahan fisik pasar dan pengelolaan modern yang bertujuan untuk merangsang pertumbuhan pasar dengan menyesuaikan pasar dengan lingkungannya dan sesuai dengan kebutuhan masyarakat untuk meningkatkan daya saing pasar tradisional dengan tetap menjaga karakter.

3. METODE

Dalam penelitian ini menggunakan metode pendekatan kualitatif yang bertujuan untuk mendapatkan data objektif dari narasumber atau informan seperti pengelola Pasar Jembatan Besi, pedagang dan pengunjung dengan melakukan wawancara. Adapun populasi dan sampel yang diperlukan dalam memenuhi penelitian seperti untuk populasi termasuk seluruh pedagang dan pengunjung Pasar Jembatan Besi sedangkan sampel menggunakan teknik *sampling incidental* yang dilakukan oleh peneliti berdasarkan secara ketidaksengajaan bertemu dengan siapa saja yang dapat digunakan sebagai sampel. Metode pendekatan kualitatif menggunakan pengolahan data yang dilakukan tidak harus mengumpulkan keseluruhan data namun dari data sementara yang didapatkan dapat diolah dan dianalisis secara bersamaan. Berdasarkan penelitian kualitatif dalam melakukan pengolahan data dapat dilakukan dengan cara mengklasifikasikan jenis data sesuai dengan fokus dari penelitian yang dikerjakan. Sedangkan untuk melengkapi keperluan data lainnya, penulis melakukan survey ke lapangan agar kepenuhan data dapat terpenuhi. Lokasi penelitian berada di Jl. Jembatan Besi II Blok ATT/15 RT. 08 RW. 03, Kelurahan Jembatan Besi, Kecamatan Tambora, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta.



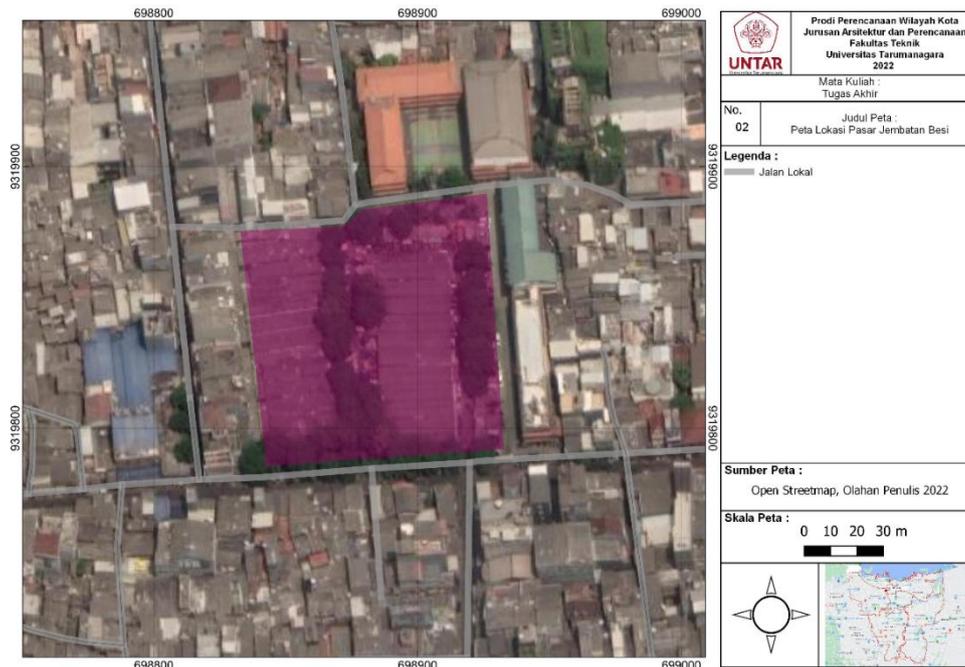
Gambar 1. Peta Lokasi Penelitian

Sumber: Olahan Penulis, 2021

Dalam penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan data yang dilakukan berupa 1) survey ke lapangan dengan melakukan observasi dan pencatatan, 2) wawancara kepada beberapa pihak seperti Kantor Pengelola Pasar Jembatan Besi dan PD. Pasar Jaya sebagai pengelola pusat dengan teknik *in-depth interview* atau melakukan wawancara secara langsung dan mendalam sesuai dengan desain pertanyaan penelitian, dan 3) pengumpulan dokumen. Sedangkan, untuk teknik analisis data dengan metode kualitatif menggunakan deskriptif atau menggunakan metode interaktif.

Berdasarkan teknis pengolahan data yang dilakukan dalam penelitian yaitu dengan mengumpulkan data-data yang bersifat objektif untuk disusun sesuai dengan pola yang akan dikerjakan dengan mengelompokkan jenis data terdiri atas 1) Kondensasi Data, 2) Penyajian Data, dan 3) Penarikan Kesimpulan. Analisis data kualitatif bersifat induktif, yakni analisis berdasarkan atas data yang diperoleh untuk dilakukan analisis terdiri dari analisis kebijakan, analisis lokasi, analisis tapak, analisis pengelolaan, analisis persepsi antara pengunjung dan pedagang, dan analisis *best practices*.

4. DISKUSI DAN HASIL



Gambar 2. Peta Lokasi Pasar Jembatan Besi
Sumber: Olahan Penulis, 2022

Pasar Jembatan Besi terletak di Jalan Jembatan Besi II Blok ATT/15 RT. 08 RW. 03, Kelurahan Jembatan Besi, Kecamatan Tambora, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta. Pasar termasuk kedalam kategori C dengan jangkauan pelayanan mencapai satu wilayah Kelurahan Jembatan Besi. Pasar memiliki ketinggian satu lantai bangunan yang terbagi menjadi dua blok, antara Blok A dan Blok B. Berikut merupakan tabel profil umum Pasar Jembatan Besi

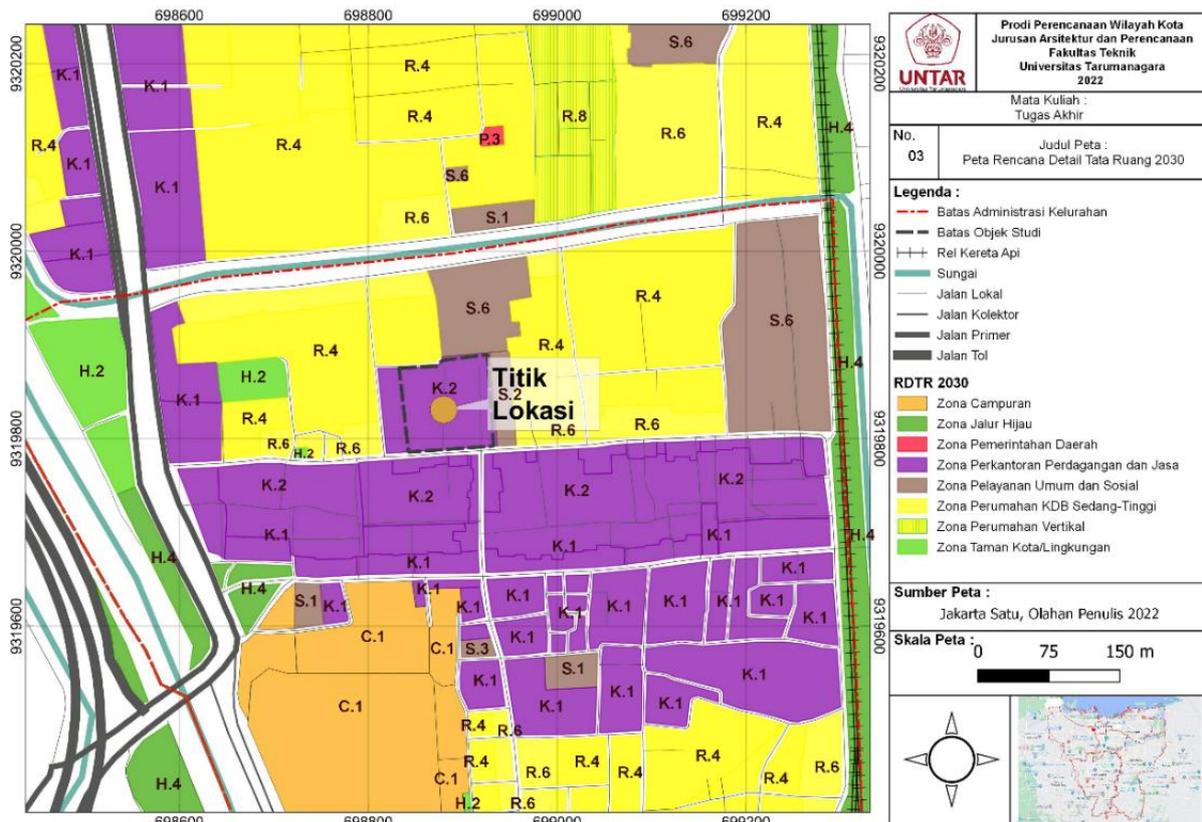
Tabel 1. Profil Pasar Jembatan Besi

No	Pengelola	PD. Pasar Jaya	
1	Luas Lahan	8.457 m ²	
2	Luas Bangunan	2.989 m ²	
3	Luas Efektif	2.550,48 m ²	
4	Masa Pakai	20 Tahun (Berakhir pada tahun 2004)	
5	Jumlah Tempat Usaha	663 Tempat Usaha	
6	Jenis Tempat Usaha	Kios	153
		Counter	399
		Los	54
		Tenda	57

Sumber: Data Milik Kantor Pengelola Pasar Jembatan Besi, 2021

Analisis Kebijakan

Analisis kebijakan memiliki tujuan untuk mengetahui kesesuaian antara kondisi eksisting objek studi dengan rencana keterangan kota dan mengetahui konsep rencana PD. Pasar Jaya terhadap keberlangsungan Pasar Jembatan Besi. Hasil kesimpulan yang didapatkan terbagi berdasarkan kelebihan dan kekurangan sehingga dapat dijadikan sebagai acuan dalam menentukan konsep pengembangan pasar.



Gambar 3. Peta Rencana Detail Tata Ruang 2030
Sumber: Olahan Penulis, 2022

Dari hasil penelitian dengan melakukan analisis kebijakan didapatkan bahwa kelebihan yang bisa dijadikan potensi untuk Pasar Jembatan Besi adalah adanya kesesuaian antara rencana dengan kondisi eksisting yang termasuk kedalam Sub Zona K.2 Perdagangan dan Jasa. Selain itu, berdasarkan rencana dari PD Pasar Jaya terhadap pembangunan Pasar Jembatan Besi difungsikan sebagai pasar tradisional tanpa menambahkan fungsi lain. Namun, dari rencana tersebut belum adanya realisasi terhadap pengembangan pasar dikarenakan Pasar Jembatan Besi masih dalam proses Audit untuk dilakukan pengecekan secara menyeluruh.

Analisis Lokasi

Analisis lokasi memiliki tujuan untuk mengetahui karakteristik dari lokasi sekitar dengan membahas mengenai aksesibilitas dan transportasi umum, *proximity*, serta kondisi lalu lintas. Pembahasan dalam analisis, diklasifikasikan dengan metode SWOT (*Strength, Weakness, Opportunity, Threat*) seperti:

Tabel 2. Kesimpulan Analisis Lokasi

SWOT	Aspek	
	Lokasi dan Proximity	Aksesibilitas dan Transportasi Umum
Strength	Lokasi pasar terhubung dengan jalan arteri yaitu Jl. Prof. Dr. Latumenten sehingga dapat memudahkan akses pengunjung menuju pasar Lokasi pasar berada diantara hunian padat penduduk namun memiliki luas lahan mencapai 8.457 m ² sehingga dapat menampung pedagang dengan kapasitas 663 Tempat Usaha Pasar memiliki kedekatan dengan berbagai macam sarana pelayanan umum dan sosial, salah satunya meliputi Pemadam Kebakaran Krendang berjarak 1,2 km	Pasar dilewati oleh mikrolet KWK koridor M.41 Grogol – Toko Tiga Akses menuju pasar dapat dilalui menggunakan kendaraan motor dan mobil maupun pejalan kaki
Weakness	Lokasi Pasar Jembatan Besi berada di jalan lokal yang memiliki ROW 6 m dan tidak memiliki rencana pelebaran jalan Keberadaan pasar hanya memiliki satu muka menghadap jalan sehingga hanya dapat diakses melalui pintu utama	Pasar dapat diakses dengan mudah oleh pengunjung sehingga berdampak terhadap kepadatan lalu lintas menjadi ramai dan macet
Opportunity	Kelurahan Pasar Jembatan Besi hanya memiliki satu pasar sehingga akan memberikan keuntungan bagi Pasar Jembatan Besi	Dalam radius 500 m pasar memiliki dua titik stasiun seperti Stasiun Duri dan Stasiun Angke serta dekat dengan halte transjakarta Jembatan Besi dengan jarak 650 m Pasar Jembatan Besi memiliki kemudahan akses untuk dicapai dari Jl. Jembatan Besi III, Jl. Jembatan Besi I dan Jl. Jembatan Besi IV
Threat	Lokasi pasar berada dekat dengan Kali Angke sehingga dapat menyebabkan banjir	Banyaknya akses yang dapat ditempuh menuju pasar sehingga berdampak terhadap penjadwalan pengiriman mobil pemasok untuk para pedagang pasar

Sumber: Olahan Penulis, 2022

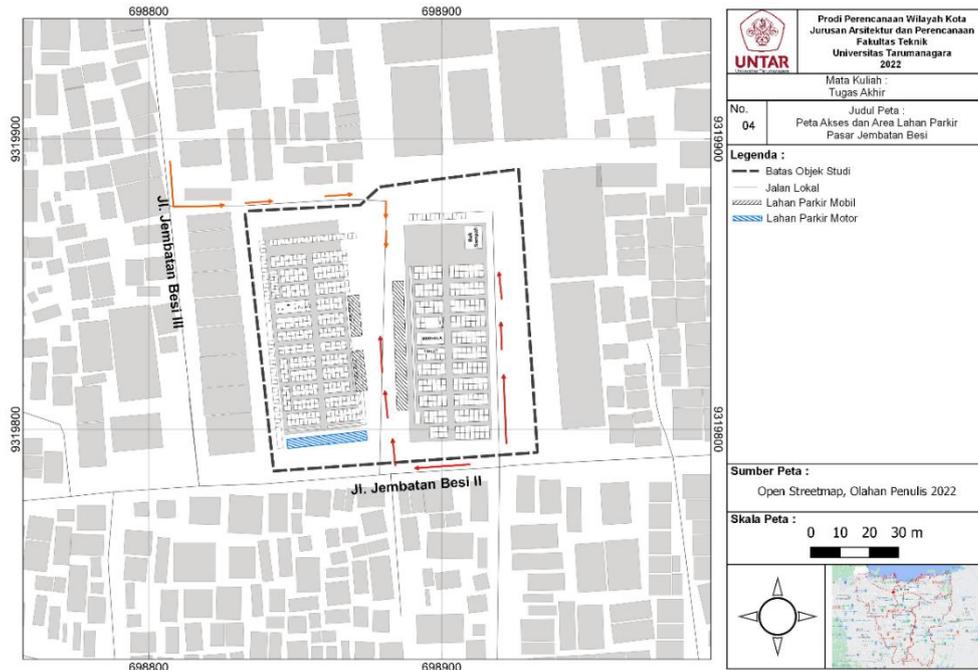
Analisis Tapak

Analisis tapak memiliki tujuan untuk mengetahui kondisi eksisting tapak terkait dengan batasan pasar dengan lingkungan sekitar, sirkulasi arah masuk dan keluar pasar, dan ketercukupan kondisi lahan parkir yang tersedia sebagai berikut:

Tabel 3. Batasan Tapak Pasar Jembatan Besi

No	Batasan	Keterangan
1	Sebelah Utara	Berbatasan langsung dengan perumahan warga serta terdapat gang kecil sebagai akses untuk pengunjung masuk ke pasar dari arah utara menuju Jl Jembatan Besi III
2	Sebelah Selatan	Berbatasan dengan Jl. Jembatan Besi II yang memiliki ROW jalan ± 6 m
3	Sebelah Timur	Berbatasan langsung dengan Yayasan Chandra Naya yang merupakan sarana pendidikan
4	Sebelah Barat	Berbatasan langsung dengan perumahan warga yang sepanjang Jl. Jembatan Besi III dipenuhi oleh rumah jenis kost

Sumber: Olahan Penulis, 2022



Gambar 4. Peta Akses dan Lahan Parkir
Sumber: Olahan Penulis, 2022

Berdasarkan peta diatas menunjukkan bahwa terdapat dua akses pintu masuk utama berada dibagian selatan yaitu terletak di Jl. Jembatan Besi II dan satu pintu masuk sebagai akses alternatif bagi masyarakat di Jl. Gg. Swadaya. Pasar memiliki luas tanah 8.457 m² sehingga dapat menampung 663 tempat usaha yang terdiri dari 153 Kios, 399 Konter, 54 Los, dan 57 Tenda. Dari total keseluruhan jenis tempat usaha yang dimiliki, terdapat 38 tempat usaha yang batal terbanyak ditahun 2015. Sebagian besar tempat usaha menjual jenis kebutuhan pangan sebesar 53% sedangkan jenis jualan terendah 0,30% merupakan penjual barang teknik. Pasar terbagi menjadi dua blok bangunan antara Blok A dan Blok B. Kedua bangunan terbagi oleh koridor jalan yang digunakan sebagai akses masuk pengunjung. Namun, pada sebagian area koridor pasar dipenuhi oleh pedagang yang berjualan menggunakan tenda sehingga penempatan pedagang menjadi tidak tertata. Berdasarkan hasil wawancara yang didapatkan selama penelitian bahwa penempatan pedagang tidak memiliki zonasi sesuai dengan pembagian area pasar basah dan pasar kering sehingga akan menyulitkan bagi pengunjung yang berbelanja. Pengunjung cenderung berbelanja pada bagian area depan dan koridor jalan sehingga membuat pedagang pada area belakang pasar merasa dirugikan akibat sirkulasi pengunjung yang tidak lancar.

Analisis Pengelolaan

Analisis pengelolaan memiliki tujuan untuk mengetahui sistem pengelolaan dalam Pasar Jembatan Besi yang terdiri dari kebersihan, keamanan, persampahan, perparkiran termasuk *loading dock area* dan fasilitas yang merupakan hal penting sebagai penunjang kegiatan dalam pasar.

Pengelolaan Persampahan

Pengangkutan sampah di Pasar Jembatan Besi dikelola oleh PT. Biru yang memiliki jumlah tiga petugas aktif dalam membersihkan sampah menuju bak sampah. Bak sampah yang tersedia memiliki kapasitas daya tampung 12 m³ terbagi menjadi dua antara pembuangan sampah dari warga 3 m³ dan pembuangan berasal dari pasar sebesar 9 m³. Pengangkutan bak sampah merupakan tanggung jawab Suku Dinas Lingkungan Hidup (SUDIN) DKI Jakarta yang dalam melakukan proses pengangkutan setiap dua hari sekali pukul 01:00-02:00 untuk menghindari keramaian lalu lintas.

Pengelolaan Parkir dan Keamanan

Dalam pengelolaan area parkir dan keamanan yang berada di Pasar Jembatan Besi dimiliki oleh dua petugas dengan sumber pihak yang berbeda seperti pengelolaan keamanan dikelola langsung oleh PT. Putratama Satya Bhakti atau PT. SGR untuk mengamankan selama pasar beroperasi. Dalam pengelolaannya petugas keamanan berjumlah tiga orang yang bertugas berdasarkan shift dari pukul 08:00 - 20:00. Dalam menjalankan perannya, petugas diposisikan satu orang untuk berada di depan pintu keluar pasar, dan dua orang lainnya masing-masing untuk menjaga pada dua blok pasar. Sedangkan untuk pengelolaan area lahan parkir dikelola langsung oleh PT. BMS dengan memberlakukan tarif parkir *flat* atau tidak ada kelipatan tarif selama pengunjung memarkir kendaraan dengan total petugas 3 orang dengan shift dari jam 05:00 – 15:00 atau sesuai dengan waktu operasional pasar. Tarif yang berlaku untuk motor dikenakan biaya Rp3.000 sedangkan untuk mobil Rp5.000.

Kegiatan Memasok Barang

Dalam Pasar Jembatan Besi tidak memiliki area khusus untuk *Loading Dock* sehingga dalam melakukan kegiatan menaik-turunkan barang harus dilakukan sesuai dengan jam tertentu seperti pada pukul 17:00 pedagang memasok barang makanan hasil pabrik menggunakan mobil dan pukul 20:00 atau 21:00 pedagang memasok barang kebutuhan pangan berupa ikan dan sayur.

Service Charge

Harga sewa yang berlaku di Pasar Jembatan Besi memiliki perbedaan berdasarkan jenis yang dijual dan dihitung berdasarkan perbulan/m². Harga service charge berlaku pada tahun 2018 yang memiliki angka sewa terbesar dengan jenis tempat usaha tertutup adalah jenis jualan warung dengan biaya Rp59.850/m²/bulan dan terendah untuk jenis jualan hasil bumi pangan I yang menjual hasil alam seperti ayam dan hasil laut dengan tarif Rp35.600/m²/bulan sedangkan jenis tempat usaha terbuka untuk tarif tertinggi yaitu warung Rp53.875/m²/bulan sedangkan tarif terendah yaitu hasil bumi pangan I dengan biaya Rp31.175/m²/bulan

Ketersediaan Fasilitas

Secara garis besar bahwa fasilitas yang terdapat dalam Pasar Jembatan Besi tidak memiliki kesesuaian dengan SNI Pasar Rakyat. Hal ini dikarenakan usia pasar 38 tahun sehingga dalam penempatan fasilitas penunjang kegiatan pasar tidak memiliki perencanaan yang baik. Berikut merupakan salah satu contoh dari kondisi ketersediaan fasilitas dalam Pasar Jembatan Besi sebagai berikut:



Gambar 5. Fasilitas Pasar Jembatan Besi

Sumber: Olahan Penulis, 2022

Analisis Persepsi Antara Pengunjung dan Pedagang

Analisis persepsi antara pengunjung dan pedagang bertujuan untuk menjelaskan dari aspek perspektif antara pengunjung dan pedagang mengenai kondisi pasar dan pengelolaan pasar. Analisis ini dilakukan secara deskriptif dengan hasil berupa kesimpulan dan analisis silang terhadap persepsi antara pengunjung dan pedagang di Pasar Jembatan Besi sebagai berikut:

Tabel 4. Hasil Kesimpulan Respon Pedagang dan Pengunjung

No	Persepsi	Kesimpulan
1	Pengunjung	Sebagian besar pengunjung Pasar Jembatan Besi berasal dari kelurahan yang sama Berdasarkan hasil angka persentase sebesar 73% bahwa pengunjung berbelanja sebagai penggunaan untuk konsumsi pribadi dengan berbelanja kebutuhan pangan Berdasarkan kondisi perekonomian yang berada di sekitar Pasar Jembatan Besi termasuk kedalam kategori menengah kebawah dengan hunian padat penduduk. Asumsi ini diperkuat melalui hasil wawancara bahwa pengunjung cenderung berbelanja di pasar karena memiliki harga yang murah dan jenis barang dagangan yang terjual lengkap Berdasarkan persentase angka sebesar 67% pengunjung Pasar Jembatan Besi lebih mengutamakan kondisi lingkungan yang kondusif seperti keamanan yang terjamin tanpa memperdulikan dari aspek bentuk fisik bangunan pasar
2	Pedagang	Sebagian besar pedagang di Pasar Jembatan Besi berusia kurang lebih 20 tahun Hasil observasi dan wawancara menunjukkan bahwa tidak ada perbaikan yang dilakukan sejak awal tahun pembangunan pasar hingga saat ini (1984-2022) Pedagang merasa nyaman berjualan di Pasar Jembatan Besi karena sudah memiliki pelanggan tetap Berdasarkan persentase angka sebesar 40% pedagang berpendapat bahwa ketersediaan dan kondisi fasilitas belum memadai dan kurang terawat. Pedagang merasa diuntungkan karena dari segi letak Pasar Jembatan Besi berada dilokasi yang strategis karena menghubungkan dengan kelas jalan arteri primer yaitu Jl. Prof Latumenten sebagai akses yang dapat dilakukan pedagang untuk memasok barang

Sumber: Olahan Penulis, 2022

Berdasarkan tabel diketahui bahwa Pasar Jembatan Besi merupakan pasar rakyat dengan jangkauan skala pelayanan lingkungan Kelurahan Jembatan Besi. Pasar rakyat memiliki pengaruh untuk memajukan perekonomian lokal. Dalam Pasar Jembatan Besi memiliki tempat usaha yang hampir penuh sebesar 94% aktif berjualan. Hal ini dikarenakan tidak adanya pasar yang menjadi kompetitor pada area sekitar pasar. Pasar ini beroperasi setiap hari dari pukul 04:00-13:00. Sedangkan waktu ramai pengunjung, pada hari *weekend* pukul 05:00-10:00. Dari hasil kesimpulan tersebut perlu dilakukan analisis menggunakan metode deskriptif dengan tujuan untuk mengetahui upaya dalam mempertahankan jumlah pedagang dan pengunjung dengan menggunakan beberapa pendekatan aspek secara:

Tabel 5. Hasil Cross Analysis Antara Pedagang dan Pengunjung

No	Aspek	Hasil Cross Analysis
1	Aspek ekonomis terhadap harga belanja dan kelengkapan barang yang terjual.	Hasil pengamatan dari penulis, dapat disimpulkan bahwa harga jual barang merupakan salah satu faktor yang dapat mempengaruhi daya beli masyarakat sekitar Kelurahan Jembatan Besi. Semakin mahal barang yang dijual maka semakin sedikit konsumen yang berbelanja. Sehingga dapat disimpulkan bahwa daya beli cenderung menurun menyebabkan pendapatan pedagang ikut menurun dan berakibat kepada pembiayaan harga sewa yang tertunda. Hal ini yang harus dijadikan pertimbangan mendasar karena persepsi konsumen cenderung lebih rasional dalam berbelanja kebutuhan sehari-hari.
2	Aspek lingkungan pasar untuk menciptakan pasar bersih dan higienis	Dalam menciptakan kondisi lingkungan pasar yang bersih dan higienis perlu dilakukan edukasi terhadap pelaku kegiatan pasar dan mencukupi jumlah tempat sampah yang tersedia. Hal ini perlu dilakukan dalam upaya memelihara dan membuat pasar menjadi indah, nyaman, bersih, dan sehat bagi para pedagang, pengelola, dan pengunjung.
3	Aspek keteraturan zonasi terhadap penempatan jenis jualan	Diketahui dari aspek tersebut, bahwa penempatan jenis jualan yang teratur dengan baik sesuai dengan zonasi area pasar dianggap mempermudah pengunjung yang ingin berbelanja. Sedangkan dari segi pedagang akan berdampak terhadap kualitas dari jenis jualan yang ditawarkan. Sirkulasi penempatan area pada pasar perlu dibuat konsep yang tertata sehingga dapat memudahkan konsumen dan menguntungkan bagi pedagang.

Sumber: Olahan Penulis, 2022

Analisis *Best Practices*

Tujuan dalam melakukan analisis adalah untuk mengetahui strategi pengelolaan objek studi pembandingan. Pemilihan objek studi pembandingan, berdasarkan studi kasus terhadap beberapa pasar yang dianggap berhasil dalam pengembangannya. Kedua objek pembandingan pasar memiliki persamaan dalam strategi pengelolaan yakni bertujuan untuk meningkatkan mutu pelayanan yang berkualitas tinggi, kebersihan dan ketersediaan fasilitas yang terawat, serta keamanan dan kenyamanan yang terjamin. Hal tersebut yang menjadi acuan penulis dalam memikirkan rencana konsep pengembangan demi keberlangsungan Pasar Jembatan Besi.



Gambar 6. *Fresh Market PIK dan Pasar Modern BSD*
Sumber: *Google Images, 2021*

Dua objek studi yang dijadikan pembandingan adalah Pasar Modern, Bumi Serpong Damai dan Fresh Market PIK. Berikut merupakan kesimpulan dari dua pasar yang menjelaskan berbagai kriteria dari segi konsep pengembangan dan pengelolaan, sebagai berikut:

Tabel 6. Hasil Kesimpulan Fresh Market PIK

No	Kriteria	Keterangan
Fresh Market PIK		
1	Konsep Pengembangan	<p>Pasar memiliki konsep modern sebagai wajah baru dari citra tradisional</p> <p>Pasar memiliki ketinggian bangunan 3 lantai dengan luas tanah sebesar 2,5 Ha</p> <p>Pasar memiliki kondisi struktur utama dan material menggunakan sistem rangka kolom dan balok sedangkan atap menggunakan plat beton karena terdapat area parkir di <i>rooftop</i></p> <p>Pasar memerlukan pembiayaan bahan material dan perawatan yang lebih mahal</p> <p>Penerangan dalam pasar menggunakan lampu karena konsep bangunan pasar tidak ada pencahayaan alami sehingga tidak memungkinkan untuk menyinari seluruh bagian lapak dan kios</p> <p>Pengudaraan yang terdapat dalam pasar menggunakan kipas angin dan <i>exhaust fan</i></p>
2	Berdasarkan Sirkulasi dan Zonasi	<p>Pasar memiliki sirkulasi vertikal menggunakan tangga, lift dan eskalator</p> <p>Pasar memiliki sirkulasi pengunjung yang jelas sehingga mempermudah dalam menemukan jenis jualan. Koridor pasar berukuran $\pm 2,5$ m</p> <p>Pasar memiliki penempatan pedagang yang teratur sesuai dengan zona area pasar basah dan kering</p>
3	Kelengkapan fasilitas	Fasilitas yang tersedia sudah sesuai dengan SNI dengan kondisi yang terawat.
4	Lokasi	Pasar berada dilokasi strategis karena dekat dengan Apartemen Gold Coast dan perumahan warga sekitar Pantai Indah Kapuk yang termasuk kedalam kelas ekonomi menengah keatas
5	Tempat Usaha	Tempat usaha kios yang tersedia dalam pasar cenderung tidak bervariasi karena hanya memiliki ukuran ruko sebesar 5 m x 5 m, kios 2,5 m x 3 m dan lapak 2,5 m x 1,5 m
Pasar Modern BSD		
1	Konsep Pengembangan	<p>Pasar memiliki konsep modern merupakan fasilitas umum yang dibangun oleh kemitraan antara Pemerintah Provinsi Kota Tangerang Selatan dan PT. Sinarmas Land memiliki konsep pembangunan berupa ruko berdesain ala mediterania dan klasik.</p> <p>Pasar memiliki ketinggian bangunan 1 lantai dengan luas tanah sebesar 2,4 Ha</p> <p>Pasar menggunakan sistem low maintenance sehingga dalam konstruksi bangunannya menggunakan material lokal namun tetap dengan kualitas yang terbaik. Karena memiliki luas bidang lahan maka pada konstruksi bangunannya menggunakan sistem kerangka baja didukung dengan balok balok panjang dan tiang penyangga untuk atap</p> <p>Karena pasar memiliki atap yang tinggi sehingga membuat sirkulasi pengudaraan dan pencahayaan dipenuhi seluruh kios dan lapak secara alami</p>
2	Berdasarkan Sirkulasi dan Zonasi	<p>Pasar tidak memiliki sirkulasi vertikal karena hanya memiliki ketinggian bangunan satu lantai</p> <p>Pasar memiliki sirkulasi pengunjung yang jelas sehingga mempermudah dalam menemukan jenis jualan. Koridor pasar berukuran $\pm 2,5$ m</p> <p>Pasar memiliki penempatan pedagang yang teratur sesuai dengan zona area pasar basah dan kering</p>
3	Kelengkapan fasilitas	Fasilitas yang tersedia sudah sesuai dengan SNI dengan kondisi yang terawat.
4	Lokasi	Pasar berada dilokasi strategis karena dekat dengan Perumahan Bumi Serpong Damai yang berada disepanjang sisi jalan termasuk kedalam kelas ekonomi menengah keatas
5	Tempat Usaha	Penyewaan tempat usaha yang tersedia dalam pasar memiliki ukuran bervariasi sesuai dengan tipe tempat usaha seperti kios, ruko, dan lapak

Sumber: Olahan Penulis, 2022

Pemilihan dua objek studi pasar banding diatas dijadikan sebagai acuan untuk mengidentifikasi dari segi konsep pembangunan, pengelolaan, dan karakteristik dalam maupun luar pasar sehingga dapat dijadikan pemilihan konsep pengembangan untuk Pasar Jembatan Besi. Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan dalam analisis persepsi pedagang mengatakan bahwa hampir 100% responden merasa perlu perbaikan terhadap kondisi bangunan seperti tempat usaha, dan fasilitas yang tersedia. Namun, pedagang menyarankan agar Pasar Jembatan Besi tetap memiliki citra tradisional dengan tinggi bangunan satu lantai. Kelengkapan fasilitas dan perbaikan utilitas menjadi keluhan dari pedagang. Sehingga dapat disimpulkan bahwa pemilihan akhir dari pendekatan kepada objek studi pembandingan yang sesuai dengan SNI dan sesuai dengan kebutuhan Pasar Jembatan Besi adalah Pasar Modern, BSD. Berikut merupakan hasil *cross analysis* yang dilakukan untuk mengetahui beberapa kesamaan aspek antara Pasar Modern BSD dengan Pasar Jembatan Besi

Tabel 7. Hasil Cross Analysis Pasar Jembatan Besi dengan Pasar Modern BSD

No	Aspek	Pasar Jembatan Besi	Pasar Modern BSD
1	Kerjasama Pengelolaan	Pasar Jembatan Besi termasuk jenis pasar rakyat yang dimiliki dan dikelola oleh Perumda Pasar Jaya sehingga tidak terjalin kerjasama dengan <i>stakeholder</i> lain.	Pasar Modern BSD memiliki kerjasama yang terjalin antara pihak Pemerintah Kota Tangerang Selatan dan PT. Sinarmas Land sebagai pihak swasta
2	Pendekatan Fisik Bangunan	<ul style="list-style-type: none"> Pasar Jembatan Besi terdiri dari berbagai tempat usaha seperti kios, los, konter, dan tenda yang tidak memiliki desain dan gaya arsitektur berkelas. Usia bangunan pasar mengalami penurunan akibat melebihi batas umur ekonomis bangunan suatu pasar. 	Dari segi bangunan, Pasar Modern BSD terdiri dari deretan ruko yang memiliki desain arsitektur Baroque Rococo dengan gaya arsitektur mediterania sehingga memberi kesan modern
3	Kemudahan Aksesibilitas dan cakupan pelayanan pasar	<ul style="list-style-type: none"> Lokasi pasar berada di Jl. Jembatan Besi II yang terhubung dengan Jl. Prof. Latumenten sebagai kelas jalan arteri primer Pasar Jembatan Besi merupakan jenis pasar rakyat dalam lingkungan kelurahan, sehingga melayani cakupan wilayah Kelurahan Jembatan Besi. 	<ul style="list-style-type: none"> Pasar Modern BSD berlokasi strategis karena berada di Jl. Letnan Sutopo yang terhubung dengan akses masuk Gerbang Tol Serpong 2 Jakarta – Serpong Pasar ini melayani cakupan pengunjung berasal dari Bintaro, Pamulang, Pondok Indah, dan perumahan warga yang berada di sepanjang sisi jalan raya Serpong.
4	Pengelolaan dan Pembinaan terhadap Pedagang	<ul style="list-style-type: none"> Pembagian zonasi antara area pasar basah dan kering belum teratur. Hal ini dikarenakan, konsep awal dari pembangunan pasar tidak memiliki rencana kesesuaian tempat usaha pedagang berdasarkan jenis jualan. Tidak adanya pembinaan kepada pedagang secara materi. 	<ul style="list-style-type: none"> Pembagian zonasi secara teratur sehingga mempermudah sirkulasi pengunjung Pembinaan yang dilakukan pihak pengelola secara disiplin dan tegas dalam menjalankan tugasnya dalam memberikan edukasi rutin kepada pedagang terkait cara berjualan dimulai dengan pembukuan, dan kualitas dari jenis barang dagangan.
5	Fasilitas Umum	Tidak sesuai SNI karena minimnya ketersediaan fasilitas dan kondisi fasilitas kurang terawat	Memiliki kelengkapan fasilitas seperti parkir, mushola, toilet, ATM <i>Centre</i> , <i>fire hydrant</i> dan pasar jajanan pada sore hari

Sumber: Olahan Penulis, 2022

Berdasarkan tabel diatas mengenai perbandingan antara Pasar Jembatan Besi dan Pasar Modern BSD menunjukkan bahwa adanya perbedaan pada setiap pendekatan aspek pembahasan. Hal yang menjadi pembeda karena kedua pasar tergolong dengan jenis yang berbeda sehingga dapat mempengaruhi kualitas dalam pasar. Maka dari perbandingan tersebut didapatkan perbedaan yang dapat dijadikan sebagai acuan untuk konsep terhadap pengembangan pasar.

Tabel 8. Hasil Usulan Rekomendasi Konsep Pengembangan Pasar Jembatan Besi

No	Perkiraan Usulan	Kelebihan	Kekurangan
1	Melakukan pembangunan terhadap kondisi pasar secara menyeluruh tanpa menambahkan fungsi lain	Memiliki luas tanah 8.457 m ² Struktur bangunan pasar baru dan lebih kokoh Dapat meningkatkan kepuasan bagi penghuni pasar	Membutuhkan pengeluaran biaya besar untuk pembangunan dan perawatan Menyediakan tempat relokasi sementara terdekat bagi pedagang
2	Menimimalkan anggaran pengeluaran pembangunan pasar dengan menggunakan sistem <i>low maintenance</i> seperti: Mempertahankan citra pasar tradisional dan ketinggian bangunan Konsep desain <i>high ceiling</i> Menggunakan bahan material lokal dan berkualitas baik	Menghemat biaya pengeluaran terhadap perawatan kelistrikan Sirkulasi udara dan cahaya didapatkan secara alami Menyediakan kredit jaminan sertifikat hak pemakaian tempat usaha (HSPTU) bagi pedagang yang mengatur mengenai hak dan kewajiban antara pihak terkait dengan Hak Pemakaian Tempat Usaha	Adanya pengurangan tempat usaha karena pasar jika memiliki satu lantai
3	Membuat penempatan pedagang sesuai zonasi area pasar basah dan kering sehingga menciptakan alur sirkulasi pengunjung yang rata	Kemudahan bagi pengunjung untuk berbelanja Zonasi area pasar lebih terstruktur	Memunculkan pendapat kontra dari pedagang mengingat tempat usaha berubah

Sumber: Olahan Penulis, 2022

5. KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Pasar Jembatan Besi termasuk jenis pasar tradisional yang mampu bertahan ditengah-tengah banyaknya kondisi pasar yang mengalami penurunan kualitas fisik bangunan ataupun pengelolaan. Namun, pasar memiliki beberapa karakteristik yang dapat dijadikan potensi dalam menciptakan peluang terhadap pengembangan pasar karena hal ini didukung oleh banyaknya pedagang yang aktif berjualan dan ramainya pengunjung yang berbelanja meskipun memiliki kondisi fisik bangunan yang sudah menyusut. Daya tarik pengunjung berbelanja disebabkan karena kelengkapan barang yang terjual, harga ekonomis, dan faktor keamanan lingkungan yang terjamin. Selain itu, adanya pengaruh lingkungan sekitar pasar yang dipenuhi sekitar 61,5% oleh hunian warga padat penduduk menjadi salah satu keunggulan Pasar Jembatan Besi untuk dipertahankan eksistensinya sebagai pasar tradisional.

Saran

Rekomendasi Konsep Pasar

Pasar Jembatan Besi memiliki potensi terhadap perkembangan menjadi lebih baik dengan menggunakan sistem *low maintenance* atau sistem yang memanfaatkan energi alam seperti pencahayaan dan udara dengan konsep atap bangunan *high ceiling* sehingga hal ini dapat mengurangi pembiayaan yang berlebih terhadap pembangunan pasar. Sistem zonasi pada setiap penempatan juga

diperlukan penataan secara lebih terstruktur agar dapat mempermudah pengunjung dalam berbelanja ke seluruh bagian dalam pasar.

Rekomendasi Kepada Pihak PD. Pasar Jaya

Pasar Jembatan Besi memiliki potensi untuk dikembangkan sesuai dengan kebutuhan penghuni pasar. Hal ini dikarenakan wilayah pasar berada di lokasi yang bersifat potensial sehingga dapat memperluas jangkauan target area konsumen. Maka dari itu, perlu adanya pertimbangan oleh PD. Pasar Jaya untuk mengembangkan pasar sesuai dengan kriteria konsep yang lebih baik.

REFERENSI

- Anggraini, G., Amalia, D., Hermawan, F., & Ismiyati. (2017). Standar Revitalisasi Pasar Tradisional Di Indonesia (Studi Kasus Pasar Tradisional Di Kota Semarang). *Jurnal Karya Teknik Sipil Universitas Diponegoro*, 12-22.
- Ardita, F. D. (2019). *Perencanaan Pembangunan Kembali Aset Fisik Pasar Cijerah Kota Bandung Berdasarkan Kriteria Perancangan Pasar Rakyat*. Bandung: Politeknik Negeri Bandung.
- Badan Pusat Statistik Republik Indonesia. (2019). *Profil Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern 2019*. Jakarta: BPS RI.
- Badan Standar Nasional Indonesia. (2015). *Standar Nasional Indonesia: Pasar Rakyat*. Jakarta: BSNI .
- Kementerian Perdagangan Republik Indonesia. (2022, Juni 7). Retrieved from Kemendag: <http://jdih.kemendag.go.id/pdf/Regulasi/2021/PERMENDAG%20NOMOR%2021%20TAHUN%202021.pdf>
- Kementerian Perdagangan Republik Indonesia. (2022, April 14). *Kementerian Keuangan*. Retrieved from Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor 37/M-DAG/PER/5/2017: <https://djpk.kemenkeu.go.id/?p=8244>
- Mangeswuri, D. R., & Purwanto, N. P. (2010). Revitalisasi Pasar Tradisional Di Indonesia. *Jurnal Ekonomi & Kebijakan Publik*, 314-325.
- Neilson, A. (2004). Modern Supermarket. *Jurnal Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia*, 1-3.
- PD. Pasar Jaya. (2022, April 14). *Tentang Kami*. Retrieved from Pasar Jaya: <http://pasarjaya.co.id/about/detail/Tentang-Kami>
- Sabrina, S. G. (2019). Kemitraan Antara Sinar Mas Land, Pemerintah Kota Tangerang Selatan, dan Pedagang Dalam Pengelolaan Pasar BSD City. *Departemen Politik dan Pemerintahan FISIP Undip Semarang*, 3-4.
- Septiana, N. d. (2014). Analisis Strategi Bisnis Pada Fresh Market. *Universitas Binus Nusantara*, 2-5.
- Sinarmas Land. (2018, Juli 01). *Pasar Modern BSD City The Concept*. Retrieved from Doc Player: <https://docplayer.info/62504613-Pasar-modern-bsd-city-the-concept.html>
- Sinarmas Land Corporate. (2021, Februari 2). *Pasar Intermoda Modern BSD*. Retrieved from PT. Sinarmas Land: <https://sinarmasland.com/app/uploads/2021/02/E-brochure-Ruko-Pasar-Modern-Intermoda-BSD-City.pdf>
- Wanto, A. H. (2017). Strategi Pemerintah Kota Malang Dalam Meningkatkan Kualitas Pelayanan Publik Berbasis Konsep Smart City. *Jurnal Program Studi Administrasi Publik, Universitas Brawijaya*, 39-43.