

STUDI PENGELOLAAN PASAR TRADISIONAL (OBJEK STUDI : PASAR MAMPANG PRAPATAN, KECAMATAN MAMPANG PRAPATAN, JAKARTA SELATAN)

Shania Arta Bonita¹⁾, Parino Rahardjo²⁾, Suryono Herlambang³⁾

¹⁾Program Studi S1 PWK, Fakultas Teknik, Universitas Tarumanagara, shaniarta@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

Pasar Tradisional di Jakarta sudah mulai ditinggalkan oleh para pengunjung, yang mengakibatkan pasar tradisional menjadi sepi, salah satunya adalah Pasar Mampang Prapatan yang terletak di Jalan Mampang Prapatan Raya no. 58, Jakarta Selatan dan mulai berdiri pada tahun 1997 dengan luas lahan sebesar 2.760 m². Pada saat ini Pasar Mampang Prapatan menampung 156 pedagang. Pasar Mampang Prapatan terdapat di lokasi yang strategis, tetapi sekarang telah mengalami kekosongan pada lantai 1 karena tidak digunakan oleh pedagang, dan juga adanya pedagang yang berjualan di lahan parkir yang terdapat di bagian belakang pasar. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui penyebab berkurangnya jumlah pedagang di Pasar Mampang Prapatan dan mengetahui pengelolaan yang dilakukan oleh Pasar Mampang Prapatan. Untuk mendapatkan informasi mengenai kondisi Pasar Mampang Prapatan, dilakukan wawancara kepada para informan, yaitu pengelola pasar, pedagang, dan juga konsumen. Hasil yang didapatkan adalah, Pasar Mampang Prapatan pada saat ini bisa dibilang sepi pengunjung, yang mengakibatkan banyak penjual yang juga menutup kiosnya, hal ini disebabkan oleh adanya pasar-pasar kecil yang terdapat di area pelayanan Pasar Mampang Prapatan, lalu digusurnya permukiman yang terdapat di dekat Pasar Mampang Prapatan, dan juga terdapatnya pelayanan belanja online yang menjadi salah satu penyebab sepi Pasar Mampang Prapatan pada saat ini. dengan lokasi yang cukup strategis, dan letaknya yang dekat dengan jalur transportasi umum, menjadikan Pasar Mampang Prapatan pasar yang sangat berpotensi, dan dengan pengelolaan yang baik Pasar Mampang Prapatan bisa menjadi pasar tradisional yang ramai kembali.

Kata kunci: Pasar Tradisional; Pengelolaan; Pengunjung

Abstract

Traditional markets in Jakarta have begun to be abandoned by visitors, which has resulted in traditional markets being deserted, one of which is the Mampang Prapatan Market, which is located at Jalan Mampang Prapatan Raya no. 58, South Jakarta and was established in 1997 with a land area of 2,760 m². Currently, Mampang Prapatan Market accommodates 156 traders. The Mampang Prapatan market is located in a strategic location, but now there is a vacancy on the 1st floor because it is not used by traders, and there are also traders who sell in the parking lot located at the back of the market. This study aims to determine the cause of the reduced number of traders in Mampang Prapatan Market and to find out the management carried out by Mampang Prapatan Market. To obtain information about the condition of the Mampang Prapatan Market, interviews were conducted with informants, namely market managers, traders, and consumers. The results obtained are, Mampang Prapatan Market is currently relatively empty of visitors, which has resulted in many sellers closing their stalls, this is due to the existence of small markets located in the Mampang Prapatan Market service area, and the displacement of settlements located near the Mampang Prapatan Market. Mampang Prapatan Market, as well as the existence of online shopping services, are one of the reasons why Mampang Prapatan Market is currently quiet. with a fairly strategic location, and its location close to public transportation routes, making Mampang Prapatan Market a very potential market, and with good management, Mampang Prapatan Market can become a bustling traditional market again.

Keywords: Buyers; Management; Traditional Market

1. PENDAHULUAN

Latar Belakang

Kota merupakan sebuah tempat yang didalamnya terdapat permukiman dan pusat-pusat kegiatan masyarakat, yang salah satunya adalah pusat kegiatan perekonomian. Perekonomian suatu kota, sangat mempengaruhi perkembangan kota itu sendiri, karena jika perekonomian dari suatu kota berjalan dengan baik, maka pendapatan per kapita dari kota tersebut akan meningkat. Salah satu kegiatan perekonomian yang terdapat di kota adalah perdagangan, kegiatan perdagangan terjadi di suatu tempat yang salah satunya dinamakan pasar. Dilihat dari jenisnya, pasar yang berkembang di masyarakat dibagi menjadi dua, yaitu pasar tradisional dan pasar modern. Keberadaan pasar merupakan hal yang penting bagi keberlangsungan hidup masyarakat di kota.

Pasar tradisional merupakan sebuah tempat dimana didalamnya terdapat kegiatan jual beli yang dilakukan secara langsung antara penjual dan pembeli. Pasar tradisional pada saat ini sudah mulai ditinggalkan oleh para pengunjung dikarenakan fasilitasnya yang kurang memadai, seperti kondisi bangunan yang mulai menua dan turun, lantai yang becek dan kotor, kondisi bangunan yang pengap, dan masih banyak lagi. Hal ini disebabkan oleh adanya pengelolaan yang kurang baik dari pasar-pasar tersebut. Salah satu pasar tradisional tersebut adalah Pasar Mampang Prapatan.

Pasar Mampang Prapatan mulai dibangun pada tanggal 2 Juni 1996, dan diresmikan tanggal 19 September 1997. Pasar Mampang Prapatan memiliki luas lahan sebesar 2.760 m² dan memiliki luas efektif sebesar 3.295m². Di Pasar Mampang Prapatan, terdapat 350 tempat usaha yang dibagi menjadi 225 kios, 53 counter, dan 72 los. Dari jumlah tempat usaha diatas, jumlah tempat usaha yang aktif berjumlah sebanyak 252 tempat usaha yang masing-masing terdiri dari 191 kios, 24 counter, dan 37 los, yang disewa oleh 156 pedagang. Pasar Mampang Prapatan terdiri atas 3,5 lantai, dimana Lantai basement yang berada di Pasar Mampang Prapatan, digunakan untuk berjualan barang keperluan sehari-hari, bahan masakan, daging, toko kelontong, dan juga toko obat-obatan. Sedangkan di lantai dasar Pasar Mampang berisikan pedagang -pedagang yang berjualan logam mulia, tekstil, pakaian, kosmetik dan obat-obatan, dan juga alat-alat sekolah. Lantai 1 yang berada di Pasar Mampang dibiarkan kosong, karena adanya ke-tidak cocokan penempatan kategori kios pada waktu pasar mampang baru berdiri. Pada saat pasar mampang baru berdiri, lantai 1 digunakan untuk berjualan sayuran, dan kaki lima tetapi karena letaknya yang berada di lantai 1, sehingga membuat tempatnya agak sulit diakses karena harus menaiki tangga dahulu, dan masih terdapat banyak PKL yang terdapat di luar pasar mampang, sehingga banyak pengunjung yang memilih untuk membeli barang di PKL tersebut, sehingga para pedagang yang berada dilantai 1 pun memindahkan tempat jualannya menuju belakang gedung Pasar Mampang Prapatan yang pada awalnya diperuntukkan untuk parkir, dan membuat lantai 1 Pasar Mampang Prapatan kosong sampai saat ini. Pasar Mampang Prapatan ramai didatangi pengunjung pada saat pagi hari dan juga malam hari. Pada saat malam hari, terdapat banyak pedagang kaki lima yang berjualan di sekitar Pasar Mampang Prapatan.

Perubahan yang terdapat di Pasar Mampang Prapatan terlihat cukup signifikan, dahulu Pasar Mampang Prapatan bisa dikatakan pasar yang cukup ramai, karena banyak pembeli yang datang dari area sekitar Pasar Mampang Prapatan, dan pesaingnya bisa dibilang belum terlalu banyak. tetapi seiring berjalannya waktu Pasar Mampang Prapatan yang dulunya ramai, berubah menjadi cukup sepi karena berbagai faktor yang terdapat mulai dari faktor internal, maupun eksternal pasar dan menyebabkan turunnya jumlah pedagang yang terdapat di Pasar Mampang Prapatan.

Rumusan Permasalahan

Pasar Mampang Prapatan berada di lokasi yang sangat strategis, yaitu berada di depan jalan arteri sekunder, Jalan Mampang Prapatan. Namun ditemukan pada lantai 1 Pasar Mampang Prapatan mengalami kekosongan akibat tidak digunakan oleh pedagang, dan adanya pedagang yang berjualan pada lahan parkir yang terdapat di bagian belakang Pasar Mampang Prapatan.

Tujuan

Berdasarkan dari latar belakang di atas, tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui penyebab penurunan pedagang yang terdapat di Pasar Mampang Prapatan, dan juga mengetahui Pengelolaan yang dilakukan oleh Pasar Mampang Prapatan.

2. KAJIAN LITERATUR

Pasar

Berdasarkan Peraturan Presiden No 112 tahun 2007, Pasar merupakan sebuah tempat yang didalamnya terdapat kegiatan ekonomi berbentuk kegiatan jual beli, dan memiliki penjual yang berjumlah lebih dari satu.

Jenis Pasar Berdasarkan Jenis Transaksi

Berdasarkan Rachmad Yusuf Susanto dan BPS (2019), jenis pasar terbagi menjadi dua, yaitu pasar tradisional dan pasar modern. Pasar tradisional merupakan pasar yang dikelola oleh pemerintah, BUMN, maupun merupakan kerja sama antara pemerintah dan pihak swasta. Di dalam pasar tradisional terdapat kegiatan jual beli dengan proses tawar-menawar. Pasar modern merupakan pasar yang dikelola oleh swasta, dan dalam kegiatan jual beli, pembeli dan penjual tidak melakukan interaksi secara langsung.

Jenis Pasar Berdasarkan Waktu dan Sifat

Berdasarkan Taufiqurrahman (2019) waktu dan sifat, jenis pasar dibagi menjadi 4 jenis, yaitu pasar harian yang beroperasi setiap hari, pasar mingguan yang beroperasi satu minggu sekali, pasar tahunan yang beroperasi setahun sekali, dan pasar temporer yang beroperasi pada waktu-waktu tertentu.

Pasar Berdasarkan Skala Pelayanan

Berdasarkan Badan Standar Nasional Indonesia (2015) skala pelayanan pasar dibagi menjadi 4 kategori, yaitu pasar lingkungan yang melayani 10.000 – 15.000 jumlah penduduk, pasar wilayah yang melayani 50.000 – 60.000 jumlah penduduk, pasar kota yang melayani 200.000 – 220.000 jumlah penduduk, dan pasar regional yang melayani >220.000 jumlah penduduk.

Jenis Pasar Rakyat

Berdasarkan Permendagri no 21 (2021) Terdapat 4 kategori pasar rakyat, yaitu tipe a, tipe b, tipe c, dan tipe d yang ditentukan dari waktu operasional, jumlah pedagang, dan juga luas lahan pasar.

Karakteristik Pasar Tradisional

Berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 20 tahun 2012 terdapat karakteristik yang dimiliki oleh pasar tradisional, yaitu dimiliki, dibangun, dan dikelola oleh pemerintah daerah atau pihak swasta, terdapat proses tawar menawar antara penjual dan pembeli, terdapat berbagai jenis usaha yang menyatu pada lokasi yang sama, dan sebagian besar barang dan jasa yang dijual berbahan lokal.

Berdasarkan Tempat Berjualan di Pasar

Menurut Aliyah (2017) Tempat berjualan di pasar dibagi menjadi 3 macam, yaitu kios yang tertutup, los yang lebih terbuka dan terbagi menjadi petak-petak, dan counter yang terbuka dan biasanya ditempatkan di luar.

Pengelolaan

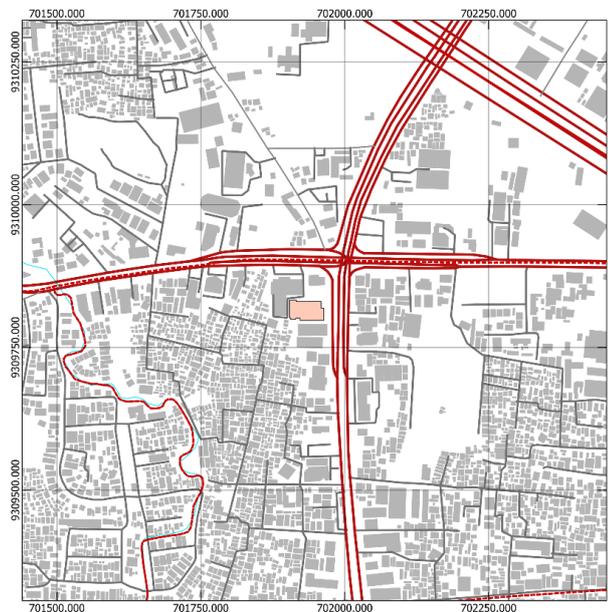
Terry menjelaskan bahwa fungsi dari pengelolaan adalah upaya untuk mencapai tujuan tertentu yang telah ditentukan dari upaya atau usaha orang lain. Pengelolaan saling terkait dengan kegiatan perencanaan, pengolahan, pengawasan, dan juga pengarahan.

Tujuan Pengelolaan

Pengelolaan dilakukan agar segala semua potensi yang dimiliki oleh sebuah organisasi dapat difungsikan dan dijalankan berbanding lurus dengan tujuan yang ingin dicapai, sehingga pemborosan waktu, tenaga, dan kesalahan-kesalahan dapat dihindari. (Harsoyo,1977: 132)

3. METODE PENELITIAN

Penelitian dilakukan dengan menggunakan pendekatan kualitatif dengan alasan objek penelitian terdampak populasinya kecil, dengan 10 orang yang dijadikan narasumber untuk dilakukan wawancara secara acak. Informan atau narasumber tersebut adalah, pengelola pasar, pedagang pasar yang berdagang lebih dari 10 tahun, dan juga konsumen yang berkunjung ke pasar setiap hari selama 5 tahun terakhir. Berikut merupakan peta lokasi dari objek studi penelitian Pasar Mampang Prapatan.



Gambar 1. Peta Lokasi Objek Studi

Sumber: Olahan Penulis, 2021

Penelitian ini dilakukan dalam kurun waktu kurang lebih selama 10 bulan, yang dimulai sejak bulan Agustus 2021 sampai dengan bulan Juni 2022. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu data primer dan juga sekunder. Data primer merupakan hasil dari wawancara dengan pihak-pihak terkait, dan observasi yang dilakukan pada Pasar Mampang Prapatan. Data sekunder didapatkan dari dokumen-dokumen yang berkaitan dengan objek studi.

4. DISKUSI DAN HASIL

Objek studi berada di Pasar Mampang Prapatan yang terletak di Jalan Mampang Prapatan Raya No 58, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan. Pasar Mampang Prapatan dikelola oleh PD. Pasar Jaya dan merupakan salah satu pasar dengan kategori "C". Pasar Mampang Prapatan memiliki luas lahan sebesar 2.760 m² dan memiliki luas efektif sebesar 3.295m². Di dalam Pasar Mampang Prapatan, terdapat 350 tempat usaha yang dibagi menjadi 225 kios, 53 counter, dan 72 los. Dari jumlah tempat usaha diatas, jumlah tempat usaha yang aktif berjumlah sebanyak 252 tempat usaha yang masing-masing terdiri dari kios, counter, dan los. Jenis barang yang dijual di Pasar Mampang Prapatan juga cukup beragam, seperti bahan pangan, tekstil, kelontong, bahkan logam mulia.

Tabel 1. Profil Objek Studi

Pengelola	PD. Pasar Jaya
Kategori Pasar	C
Luas Lahan	2.760m ²
Luas Efektif	3.295m ²
Masa Pakai	20 tahun (berakhir tahun 2017)
Ketinggian	3,5 Lantai
Jumlah Tempat Usaha	350

Sumber: Data Pengelola Pasar Mampang Prapatan, 2021



Gambar Tampak Depan Pasar Mampang

Sumber: Olahan Penulis 2021

Analisis Kebijakan

Dalam melakukan pengembangan, rencana kota menjadi hal yang sangat penting untuk di perhatikan agar pengembangan yang dilakukan sesuai dengan rencana kota yang ditentukan.



Gambar 2. Peta RDTR Pasar Mampang Prapatan

Sumber: Jakarta Satu

Tabel 2. Tabel Perbandingan Rencana dan Eksisting

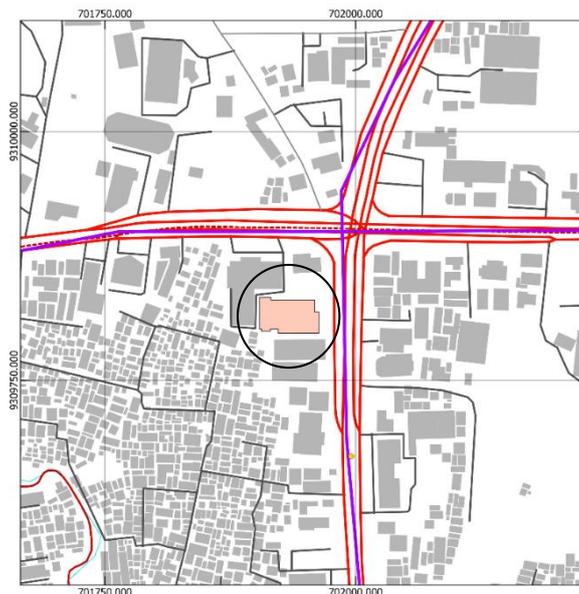
	Rencana Kota	Penggunaan Lahan Eksisting
Sub Zona	K1	K1
Peruntukan	Perkantoran perdagangan dan Jasa	Perkantoran perdagangan dan Jasa
KDB	60%	80%
KLB	2,4	2,4
KB	4	3,5

Sumber: RDTR dan Olahan Penulis, 2022

Dapat dilihat dari tabel diatas, Pasar Mampang Prapatan memiliki peruntukan, KDB tidak sesuai dengan rencana kota yaitu sebesar 80% sedangkan untuk rencana kota hanya sebesar 60%. Untuk KLB, dan KBnya sudah sesuai dengan rencana kota.

Analisis Lokasi

Aksesibilitas dan Transportasi Umum



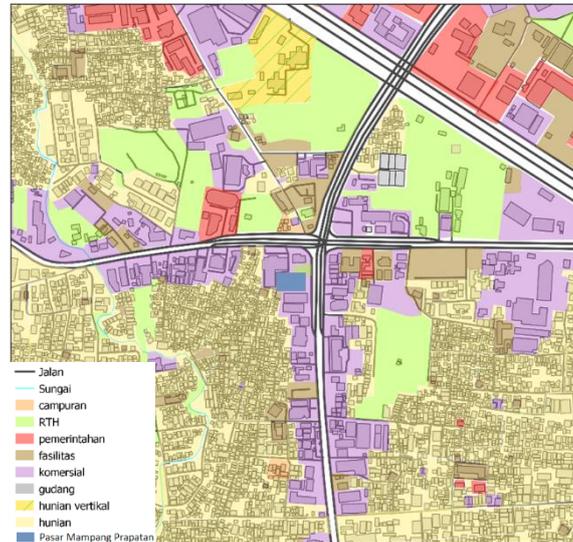
Gambar 3. Pencapaian Menuju Pasar Mampang Prapatan

Sumber: Olahan Penulis, 2022

Pencapaian menuju Pasar Mampang Prapatan dengan sangat mudah, karna Pasar Mampang Prapatan dapat diakses melalui jalan arteri yang berada didepan Pasar Mampang Prapatan, dan juga transportasi umum yang berada dekat dengan Pasar Mampang Prapatan. Fasilitas transportasi umum yang terdapat dekat dengan Pasar Mampang Prapatan yaitu Halte Transjakarta Mampang Prapatan yang melayani 7 koridor.

Analisis Pola Perubahan

Analisis ini membahas tentang pola perubahan daerah sekitar Pasar Mampang Prapatan di dalam radius 500m. berikut ini merupakan peta penggunaan lahan di sekitar Pasar Mampang Prapatan dalam radius 500m.



Gambar 4. Peta Penggunaan Lahan
Sumber: Olahan Penulis, 2022

Berdasarkan peta penggunaan lahan di atas, dapat diketahui bahwa penggunaan lahan di sekitar Pasar Mampang Prapatan di dominasi oleh hunian dengan tipe swadaya menengah bawah hingga atas. Daerah sekitar Pasar Mampang Prapatan juga memiliki penggunaan lahan sebagai komersial, terutama pada sepanjang Jalan Mampang Prapatan. Area komersial yang terdapat di sekitar Pasar Mampang Prapatan di antaranya adalah perkantoran, dan perhotelan.



Gambar 5. Peta Pola Perubahan
Sumber: Olahan Penulis, 2022

Pada Jalan Kapten Tendean tahun 2012 terdapat bangunan dengan fungsi komersial, yang bernama Tendean Plaza. Lalu mengalami perubahan menjadi lahan kosong karena bangunan tersebut telah digusur. Pada Jalan Kapten Tendean tahun 2012 terdapat lahan kosong yang mengalami perubahan fungsi menjadi komersial di tahun 2022, yaitu perkantoran MTen. Pada Jalan Kapten Tendean terdapat perubahan fungsi dari hunian menjadi lahan kosong Pada Jalan Kapten Tendean terdapat perubahan fungsi dari lahan kosong menjadi fungsi komersial (dalam proses pembangunan). Pada Jalan Mampang Prapatan II terdapat perubahan fungsi hunian menjadi lahan kosong, dikarenakan lahan tersebut telah digusur oleh TNI.

Analisis Tapak

Berikut merupakan peta batas tapak dari Pasar Mampang Prapatan.



Gambar 6. Peta Batas Pasar
Sumber: Olahan Penulis, 2022

Dari peta diatas, dapat dilihat bahwa tapak memiliki batas utara merupakan lahan kosong, selatan merupakan perkantoran, timur merupakan Jalan Mampang Prapatan, dan barat merupakan hotel maharaja dan perumahan warga.

Analisis Kondisi Bangunan

Banyak kriteria dari Pasar Mampang Prapatan yang belum sesuai dengan standar SNI Pasar Rakyat seperti tidak terdapat ruang menyusui di dalam pasar, area merokok, tidak adanya pos kesehatan di dalam pasar, toilet yang tidak terpisah gender, tidak adanya akses untuk kursi roda. Kondisi fasilitas yang ada di Pasar Mampang Prapatan juga tidak dalam keadaan yang baik, seperti hidran air yang kurang terawat, dan kondisi toilet yang belum memenuhi standar dari SNI Pasar Rakyat.

Pasar Mampang Prapatan memiliki muka yang langsung berhadapan dengan Jalan Arteri Sekunder, yaitu Jalan Mampang Prapatan. Lahan parkir pada Pasar Mampang Prapatan hanya terdapat di depan Pasar Mampang Prapatan karena area parkir di belakang Pasar Mampang Prapatan sudah dijadikan tempat berjalan bagi pedagang yang tadinya berjualan di lantai 1.

Tabel 3. Hasil Analisis Bangunan

Aspek	Hasil Analisis Bangunan
Fasilitas	terdapat beberapa fasilitas yang belum sesuai dengan standar SNI Pasar Rakyat terdapat fasilitas sesuai standar SNI yang belum dimiliki oleh Pasar Mampang Prapatan
Jenis Jualan	lantai basement cukup ramai dikunjungi pembeli pada pagi dan sore hari dikarenakan menjual bahan pokok lantai dasar sepi pengunjung semenjak pandemi dan membuat banyak penjual yang menutup kiosnya
Zoning	Zoning yang terdapat di Pasar Mampang Prapatan secara umum sudah teratur, walaupun masih ada beberapa yang masih memencar zona berjualan di lantai 1 sudah tidak difungsikan lagi, pedagang dipindah ke area parkir belakang Pasar Mampang Prapatan

Sumber: Olahan Penulis, 2022

Analisis Penurunan Jumlah Pedagang

Analisis Penurunan dilakukan untuk mengetahui tren penurunan pedagang di Pasar Mampang Prapatan mulai dari lantai basement, lantai dasar, dan lantai 1. Berikut merupakan tabel penurunan pedagang di Pasar Mampang Prapatan

Tabel 4. Penurunan Pedagang di Pasar Mampang Prapatan

Keterangan	Lantai basement		Lantai dasar		Lantai 1		Rooftop
	peruntukan	tempat usaha	peruntukan	tempat usaha	peruntukan	tempat usaha	
Rencana Awal	Hasil Bumi, Sayuran, Daging, Ikan	145	Kios	205	Gelaran Kaki Lima	358	Kantor Pengelola, Musholla, Koperasi, Pos satpam
Kondisi Saat Penelitian	Bahan Pangan, Kelontong, Warung	108	Kelontong, Tekstil, Emas, Pangan, Jasa Konsumsi, Barang Teknik, Warung	145	Kosong	0	Kantor Pengelola, Musholla, Koperasi
Kosong		37		60		358	

Sumber: Olahan Penulis, 2022

Lantai basement merupakan lantai yang cukup banyak dikunjungi dibandingkan dengan lantai dasar karena menjual kebutuhan pokok. Berdasarkan hasil wawancara kepada 10 pengunjung, sekitar 80% dari pembeli datang ke pasar mampang untuk membeli kebutuhan pokok, dan kebanyakan sudah memiliki tempat belanja langganan yang akan dikunjungi.

Lantai dasar memiliki pengurangan penjual. Dari 205 kios, hanya 145 kios yang terisi. Dari hasil wawancara dengan 10 pedagang kondisi ini mulai terjadi sejak tahun 2020 (Pandemi) dan mengakibatkan sepi pengunjung. hal ini mengakibatkan banyak pedagang yang tidak mampu untuk memperpanjang masa sewa dari kiosnya, dan memilih untuk menutupnya.

Lantai 1 Pasar Mampang Prapatan merupakan lantai yang tidak aktif. Menurut hasil wawancara dengan beberapa pedagang, lantai 1 awalnya difungsikan untuk berjualan hasil bumi dan sayuran, tetapi dahulu Pasar Mampang Prapatan masih ramai dengan PKL yang mengakibatkan banyak pembeli yang memilih untuk berbelanja di area luar pasar karena tidak harus berjalan jauh ke atas. Hal ini mengakibatkan pedagang yang berjualan diatas menjadi sepi pengunjung, dan meminta untuk dipindahkan ke bawah. Tetapi karena pada saat itu di lantai basement sudah penuh, maka pengelola memindahkan para pedagang ke area parkir di belakang pasar mampang, dan sampai hari ini masih ada beberapa pedagang yang berjualan disana.

Analisis Studi Banding

Analisis studi banding dilakukan untuk membandingkan Pasar Mampang Prapatan dengan pasar-pasar yang telah melakukan perubahan menjadi pasar dengan tema yang bisa menarik minat pengunjung untuk mengunjungi pasar tradisional. Terdapat beberapa pasar di Jakarta yang sudah melakukan Revitalisasi. Beberapa pasar yang melakukan revitalisasi memiliki konsep mencampurkan pasar

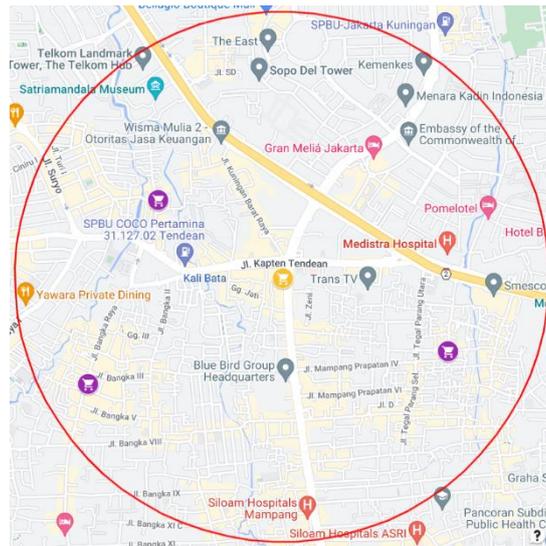
tradisional dengan tempat berkumpul. Pasar yang akan dijadikan objek studi untuk studi kasus adalah Pasar Santa, dan Pasar Mayestik.

Pasar Santa merupakan pasar dengan konsep tematik, yang didalamnya terdapat *food court* dan juga kedai yang kekinian untuk menarik minat anak muda agar mau berkunjung ke pasar.

Pasar Mayestik merupakan pasar dengan konsep tematik yang dikerucutkan menjadi pasar untuk tekstil dan juga terdapat jasa-jasa jahit di pasar tersebut. Karena keunikannya, terdapat banyak orang yang berkunjung ke Pasar Mayestik untuk membeli tekstil dan juga menjahit pakaian.

Analisis Persepsi Pengunjung Pasar Kompetitor

Berikut merupakan peta dari kompetitor dalam radius 1.5 km dari Pasar Mampang Prapatan



Gambar 7. Peta Pasar Kompetitor

Sumber: My Maps, Olahan Penulis 2022

Terdapat 3 pasar yang menjadi kompetitor dari Pasar Mampang Prapatan, yaitu Pasar Poncol Jaya, Pasar Kecil Pela Mampang, dan juga Pasar Ar-Riyadh. Pasar Poncol Jaya terletak di Jalan Poncol Jaya no 41, dan berjarak 2,9 km dari Pasar Mampang Prapatan. Komoditas dagangan yang dijual di Pasar Poncol adalah buah, sayuran, makanan, dan juga pakaian. Pasar Poncol Jaya merupakan pasar yang tidak memiliki bangunan pasar, atau bisa disebut juga pasar kaget. Terdapat 43 pedagang yang berjualan di Pasar Poncol Jaya. Berdasarkan hasil wawancara, pengunjung lebih memilih mengunjungi Pasar Poncol Jaya dibandingkan Pasar Mampang Prapatan karena Pasar Poncol Jaya lebih dekat dengan rumah responden dibandingkan dengan Pasar Mampang Prapatan.

Pasar Kecil Pela Mampang terletak di Jalan Bangka Raya, dan berjarak 1,6 km dari Pasar Mampang Prapatan. Komoditas dagangan yang dijual di Pasar Kecil Pela Mampang adalah Bahan Pangan, Pakaian, Kelontong, dan logam mulia. Pasar Kecil Pela Mampang terletak di dalam gang yang dekat dengan permukiman warga dan tidak memiliki bangunan. Di dalam Pasar Kecil Pela Mampang terdapat Kios, Los, dan juga Counter yang dibangun secara swadaya. Terdapat 120 pedagang yang berjualan di Pasar Kecil Pela Mampang. Berdasarkan hasil wawancara, pengunjung lebih memilih mengunjungi Pasar Kecil Pela Mampang dibandingkan Pasar Mampang Prapatan karena Pasar Kecil Pasar Mampang lebih dekat dengan rumah responden jika dibandingkan dengan Pasar Mampang Prapatan.

Pasar Ar-Riyadh terletak di Jalan Tegal Parang Utara IV, dan berjarak 1,6 km dari Pasar Mampang Prapatan. Komoditas dagangan yang dijual di Pasar Ar-Riyadh adalah bahan pangan, makanan, pakaian, dan juga kelontong. Pasar Ar-Riyadh merupakan pasar yang tidak memiliki bangunan, dan memiliki tempat jualan di sepanjang jalan di depan permukiman warga. Terdapat 76 pedagang yang berjualan di Pasar Ar-Riyadh. Berdasarkan hasil wawancara, pengunjung Sebagian pengunjung lebih memilih mengunjungi Pasar Ar-Riyadh dibandingkan Pasar Mampang Prapatan karena Pasar Ar-Riyadh

lebih dekat dengan rumah responden jika dibandingkan dengan Pasar Mampang Prapatan, dan sebagian dari responden mengatakan bahwa Pasar Ar-Riyadh memiliki jenis jualan yang lebih lengkap dan bagus (terutama untuk bahan pangan).

Analisis Stakeholder

Membahas tentang hubungan antara pembeli, pedagang, dan juga pihak pengelola, yaitu PD Pasar Jaya. Berikut merupakan hasil persepsi pedagang, pengunjung, dan pihak pengelola dari Pasar Mampang Prapatan.

Persepsi pedagang didapatkan dari hasil wawancara pedagang dengan jumlah 10 orang, mayoritas dari pedagang mengatakan bahwa fasilitas di Pasar Mampang Prapatan sudah lengkap dan cukup terawat, Pedagang pun merasa nyaman dan aman dalam berjualan di Pasar Mampang Prapatan, tetapi para pedagang juga meminta untuk mengadakan perbaikan dan peremajaan dari segi bangunan pasar karena sudah kuno.

Persepsi pengunjung didapatkan dari hasil wawancara pengunjung dengan jumlah 10 orang, mayoritas dari pengunjung mengatakan bahwa fasilitas di Pasar Mampang Prapatan kurang lengkap dan kurang terawat, tetapi pengunjung tetap merasa nyaman dan aman dalam berbelanja di Pasar Mampang Prapatan, tetapi para pengunjung juga meminta untuk mengadakan perbaikan dari segi bangunan pasar agar lebih nyaman.

Persepsi pengelola didapatkan dari hasil wawancara dengan pengelola, PD. Pasar Jaya memiliki rencana untuk Pasar Mampang Prapatan, dan sekarang sedang melakukan audit struktur terhadap Pasar Mampang Prapatan, dan pengelola juga telah melakukan perbaikan-perbaikan kecil di Pasar Mampang Prapatan.

5. KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Penurunan jumlah pengunjung di Pasar Mampang Prapatan disebabkan oleh berbagai faktor yang antara lain adalah, adanya pasar-pasar yang terdapat di dalam zona cakupan Pasar Mampang Prapatan yang berperan sebagai kompetitor Pasar Mampang Prapatan, adanya pandemi covid-19 pada tahun 2020 yang mengakibatkan banyak pembeli yang memilih untuk tidak pergi ke pasar. Hal ini juga yang mengakibatkan turunnya jumlah penjual yang ada di Pasar Mampang Prapatan.

Perubahan karakter area layanan di sekitar Pasar Mampang Prapatan dalam radius 500m yaitu, terdapat fungsi hunian yang berubah menjadi lahan kosong yang menyebabkan target market dari Pasar Mampang Prapatan pun berkurang.

Pengelola Pasar Mampang Prapatan belum memiliki rencana untuk menghidupkan kembali Pasar Mampang Prapatan. Saat ini hal yang dilakukan oleh pengelola adalah melakukan audit struktur untuk mengetahui apakah kondisi struktur dari Pasar Mampang Prapatan masih layak untuk melakukan perbaikan, atau tidak.

Perlu adanya perubahan konsep pasar berdasarkan dari kondisi pasar, dan preferensi pengunjung. Perlu adanya peran Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dalam hal akses yang layak dari area sekitar pasar menuju Pasar Mampang Prapatan.

Saran

Berdasarkan dari pola perubahan karakter hunian sekitar, banyak ditemukan perkantoran yang terdapat di sekitar Pasar Mampang Prapatan. Sehingga penulis memberikan usulan untuk memanfaatkan ruang kosong di Pasar Mampang Prapatan dengan menjadikan pasar tematik seperti pasar santa (berisikan food court, café (kedai), dan tempat berkumpul) dalam guna meningkatkan jumlah pengunjung di Pasar Mampang Prapatan. Untuk dapat melakukan hal tersebut Pasar Mampang Prapatan pun harus berbenah pada bagian lantai basement, lantai dasar, dan juga tempat parkir. Hal yang dapat dilakukan adalah melakukan penataan kembali terhadap para pedagang yang berjualan di Pasar Mampang Prapatan

PD. Pasar Jaya harus memperhatikan pengelolaan dari Pasar Mampang Prapatan, hal ini dapat dilakukan dengan pengecatan ulang, membenarkan lantai, menyediakan petunjuk informasi agar tidak membingungkan pembeli. Hal-hal di atas seharusnya dilakukan pengelola karena kondisi fisik bangunan merupakan hal yang bisa meningkatkan user experience bagi para pengunjung pasar. PD Pasar Jaya harus melakukan penataan kembali terhadap pedagang yang terdapat di Pasar Mampang Prapatan terutama pedagang yang terdapat di lahan parker belakang pasar, dan PD Pasar Jaya harus menambahkan fasilitas-fasilitas yang menunjang kegiatan operasional dan usulan rencana yang telah dijabarkan di atas.

Pemerintah harus membenarkan akses untuk menuju Pasar Mampang Prapatan, terutama trotoar yang terdapat di sekitar Pasar Mampang Prapatan, agar lebih ramah pejalan kaki.

REFERENSI

Kemendagri. (2007). Peraturan Menteri Dalam Negeri No 37

Aliyah, I. (2017). Pemahaman Konseptual Pasar Tradisional di Perkotaan. *Jurnal*.

Badan Standar Nasional Indonesia, S. N. (2015).

Harsoyo. (1977). *Manajemen Kinerja*. Jakarta: Persada.

Indonesia, B. P. (2019). *Profil Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan, dan Toko Modern*. Retrieved from BPS.

M, C. (2012). *Rumah Ekonomi Rumah Budaya*. Jakarta: PT. Gramedia.

Peraturan Menteri Dalam Negri, N. 2. (2012).

Peraturan Presiden Republik Indonesia No 112, P. d. (2007).

Rachmad Yusuf Susanto, B. P. (n.d.). Kajian Pedagang Pasar Tradisional dan Pasar Modern di Kota Malang. *Indonesia yang Berkeadilan Sosial tanpa Diskriminasi*, 757.

Taufiqurrahman, M. (2019). Struktur Pasar Monopolistik. 2.

Terry, G. R. (2013). *Dasar-Dasar Manajemen*. Jakarta: PT. Bumi Aksara.