

STUDI PERUBAHAN FUNGSI PASAR TRADISIONAL (OBJEK STUDI: PASAR SLIPI, KELURAHAN KEMANGGISAN, KECAMATAN PALMERAH, JAKARTA BARAT)

Sheila Juansyah¹⁾, Suryadi Santoso²⁾, Parino Rahardjo³⁾

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

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

³⁾Program Studi S1 PWK, Fakultas Teknik, Universitas Tarumanagara, parinor19@gmail.com

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

Abstrak

Pasar Slipi merupakan pasar tradisional dengan luas lahan sebesar 6.200 m² yang telah berdiri sejak tahun 1990. Sehingga masa hak pakai untuk para pedagang telah habis sejak tahun 2010. Pasar Slipi dikelola oleh PD. Pasar Jaya selaku pengelola pasar tradisional DKI Jakarta. Saat ini kondisi pasar kian mengalami penurunan baik dari segi pengunjung, pedagang maupun kondisi fisik bangunan. Dalam menanggapi hal tersebut PD. Pasar Jaya memiliki rencana jangka pendek untuk melakukan perbaikan – perbaikan kondisi fisik, seperti pengecatan ulang, perbaikan plafon yang bocor, perbaikan instalasi kelistrikan serta pencahayaan ruang untuk mempertahankan kondisi fisik bangunan pasar. Selain itu, Pasar Slipi telah mengalami penurunan jumlah pedagang maupun pengunjung yang disebabkan oleh beberapa faktor, faktor tersebut terdiri dari faktor eksternal pasar maupun faktor internal pasar. Hal tersebut juga dapat terjadi karena adanya pola perubahan karakteristik lingkungan hunian sekitar pasar. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui penyebab terjadinya penurunan jumlah pedagang dan memberikan usulan pengembangan untuk Pasar Slipi dengan pemanfaatan ruang kosong pada lantai 2 yang dulunya merupakan area bioskop. Pengumpulan data dalam penelitian dilakukan dengan cara survei lapangan (observasi) dan wawancara atau *indepth – interview* terhadap *stakeholder* (pengunjung, pedagang dan pengelola). Hasil penelitian ini adalah mengetahui penyebab terjadinya penurunan tingkat hunian pedagang serta usulan rencana pengembangan dengan pemanfaatan ruang kosong pada Pasar Slipi agar dapat mengoptimalkan potensi lokasi.

Kata Kunci: Pasar Tradisional; Pengunjung; Perubahan Fungsi

Abstract

Slipi Market is a traditional market with the land area 6.200 sq² who has been established since 1990. The usage period of Pasar Slipi for seller has expired since 2010. Pasar Slipi is managed by PD. Pasar Jaya as the manager of the DKI Jakarta tradisional market. Currenty the condition are increasingly in terms of visitor, seller and the physical condition of the building. In response to this PD. Pasar Jaya has a short-term plan to make improvements to physical conditions, such as repainting, repairing leaky ceilings, repairing electrical installations and lighting the room to maintain the physical condition of the market building. Besides that, Slipi Market has decrease in the number of seller and visitor caused by several factors, these factors consist of market external factors and market internal factors. This can also occur due to a pettern of changes in the characteristics of the residential environment around the market. The purpose of this study was to find out the cause of the decrease in the number of seller and provide development for Slipi Market by utilizing the empty space on the 2nd floor which was formerly a cinema area. Data collection in the study was carried out by means of field surveys (observation) and interviews with stakeholders (visitor, seller and manager). The results of this study are to find out the cause of decrease in the occupancy rate of seller and the proposed development for the Slipi Market by utilizing the empty space in the Slipi Market in order to optimize the potential of the location.

Keywords: Function Changes; Traditional Market; Visitor

1. PENDAHULUAN

Latar Belakang

Pasar tradisional memiliki sistem pelayanan yang masih tradisional dengan cara penjual melayani langsung pihak pembeli serta adanya kegiatan tawar – menawar untuk harga barang yang dijual tersebut. Disisi lain eksistensi pasar tradisional juga perlu dipertahankan karena merupakan tempat terjadinya interaksi sosial antar berbagai *stakeholder* yaitu pedagang dengan pembeli, pedagang dengan pemasok dan lainnya. Perkembangan pasar tradisional saat ini banyak sekali mengalami penyusutan, sehingga Kementerian Perdagangan Republik Indonesia (Kemendagri) membuat program dalam pembangunan dan revitalisasi pasar tradisional. Hal tersebut dilakukan guna memperbaiki citra serta mempertahankan eksistensi pasar tradisional.

Perumda (Perusahaan Umum Daerah) Pasar Jaya yang merupakan pengelola pasar tradisional di DKI Jakarta telah bekerjasama dengan pihak pemerintah untuk melakukan program revitalisasi terhadap 21 pasar tradisional di DKI Jakarta dengan mengacu pada Standar Nasional Indonesia (Pasar Rakyat, SNI 8152 : 2015) yang memiliki konsep terintegrasi dengan fungsi lainnya. Salah satu pasar yang masuk ke dalam program tersebut adalah Pasar Slipi. Pasar Slipi merupakan pasar tradisional yang terletak di Jalan Anggrek Garuda RT.4 / RW.2, Kecamatan Palmerah, Kota Jakarta Barat dengan memiliki luas lahan sebesar 6.200 m² dan dikelola oleh PD. Pasar Jaya. Pasar Slipi sudah ada sejak tahun 1989 dan diresmikan pada tahun 1990 serta hak pakai untuk para pedagang telah habis pada tahun 2010. Terdiri dari 1 lantai basement dan 3 lantai vertikal dengan tingkat hunian pedagang pada tahun 2021 sebesar 77% dari total 753 tempat usaha hanya terisi 578 tempat usaha.

Sejak awal berdirinya pada tahun 1990 Pasar Slipi terkenal dengan bioskop yang berada pada lantai 2, tetapi menurut hasil wawancara dengan pihak pengelola bahwa eksistensi bioskop tersebut kian tergeser dan sudah tidak dipergunakan sejak tahun 2007. Saat ini lantai 2 hanya dipergunakan sebagai kantor pengelola serta masjid yang dapat digunakan untuk umum. Jam operasional Pasar Slipi sendiri dimulai pukul 05.00 hingga pukul 19.00. Saat ini jenis kebutuhan yang sering dicari adalah kebutuhan pangan, masalah yang menjadi keluhan pedagang saat ini adalah sepi pengunjung semenjak adanya pandemi sehingga pendapatan (*omzet*) yang dihasilkan juga kerap berkurang. Selain itu, kondisi fisik bangunan Pasar Slipi telah mengalami penurunan yang cukup signifikan dari segi fungsional hingga estetika. Dapat dilihat dari kondisi eksisting bangunan yang semakin tua, cat dinding yang memudar, pencahayaan yang kurang memadai, kondisi keramik yang sudah rusak dan sebagainya.

Pasar Slipi juga memiliki potensi karena berdekatan dengan perumahan kelas menengah hingga atas dan titik moda transportasi yaitu Halte Transjakarta Slipi Kemanggisan yang dapat ditempuh dengan jarak ± 400m. Sehingga adanya titik perpindahan moda transportasi umum dari Halte Transjakarta Slipi Kemanggisan ke angkutan kota (angkot) ataupun ke bus kota. Dengan adanya hal tersebut dapat dikatakan bahwa Pasar Slipi memiliki lokasi yang strategis jika dilihat dari segi kedekatan dengan titik moda transportasi. Terjadi perubahan yang terdapat di Pasar Slipi, dahulu Pasar Slipi memiliki jumlah pengunjung yang cukup ramai. Pengunjung tersebut berasal dari area sekitar pasar, namun seiring berjalannya waktu terjadi penurunan jumlah pengunjung karena beberapa faktor mulai dari faktor eksternal hingga faktor internal pasar. Oleh sebab itu, perlu adanya studi mengenai terjadinya penurunan pengunjung di Pasar Slipi

Rumusan Permasalahan

Pasar Slipi memiliki penurunan jumlah pedagang maupun kunjungan pembeli. Hal tersebut dapat terjadi karena pola perubahan karakteristik hunian di sekitar Pasar Slipi yang berkembang menjadi komersial dan berkembangnya rumah – rumah kost sehingga berkurangnya target pasar. Selain itu kondisi fisik bangunan yang sudah tua dan belum pernah di revitalisasi sejak 31 tahun berdiri. Namun, revitalisasi pada pasar lain di Kota Jakarta membuat tingkat hunian pedagang dan jumlah pengunjung tidak seperti yang diharapkan. Oleh sebab itu, perlu adanya studi mengenai rencana pemanfaatan ruang kosong yang akan dilakukan untuk Pasar Slipi.

Tujuan

Berdasarkan latar belakang diatas, sehingga tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui penyebab terjadinya penurunan jumlah pedagang di Pasar Slipi dan mengetahui pemanfaatan ruang kosong pada Pasar Slipi.

2. KAJIAN LITERATUR

Pasar

Menurut Hadi, Waluyo dan Hastuti Dini (2010), Pasar merupakan bentuk dari suatu proses yang terjadi pada saat adanya pertemuan antar pihak penjual dan pembeli. Dimana terdapat jenis barang ataupun jasa yang ditawarkan dan akan dibayarkan menggunakan alat pembayaran yang sah.

Pasar Tradisional

Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 112 Tahun 2007, Pasar tradisional merupakan pasar yang dikelola serta dibangun oleh pihak pemerintah baik Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah maupun pihak swasta dalam bentuk tempat usaha berupa kios, toko, tenda dan los yang dimiliki atau dikelola oleh pedagang kecil, menengah, koperasi dan swadaya masyarakat yang proses jual belinya dilakukan melalui proses tawar menawar.

Karakteristik Pasar Tradisional

Menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 20 Tahun 2012, Pasar Tradisional memiliki beberapa karakteristik antara lain sebagai berikut.

1. Dimiliki, dibangun dan dikelola oleh Pemerintah Daerah atau Pihak Swasta
2. Adanya sistem tawar – menawar antara penjual dan pembeli
3. Terdapat berbagai macam jenis usaha yang menyatu pada lokasi yang sama
4. Sebagian besar barang dan jasa yang dijual berbahan lokal

Pasar berdasarkan Skala Pelayanan

Menurut Sasanto, Reza dan Yusuf Muhammad (2010), Pasar berdasarkan skala pelayanan terbagi menjadi empat kategori, yaitu Pasar Lingkungan, Pasar Wilayah, Pasar Kota dan Pasar Regional. Berikut merupakan penjelasan dari empat kategori pasar tersebut.

1. Pasar Lingkungan merupakan pasar dengan lingkup pelayanan hanya di suatu lingkungan permukiman sekitar saja serta melayani 10.00 – 15.00 penduduk. Memiliki bangunan permanen atau semi permanen dan barang yang ditawarkan hanya sebatas kebutuhan hidup sehari – hari.
2. Pasar Wilayah merupakan pasar dengan lingkup pelayanan yang mencakupi beberapa wilayah permukiman sekitar serta melayani 50.00 – 60.00 penduduk. Jenis barang yang ditawarkan juga cukup lengkap dibanding jenis barang yang ditawarkan pasar lingkungan.
3. Pasar Kota merupakan pasar dengan lingkup pelayanan yang mencakupi seluruh kota serta melayani 200.000 – 220.000 penduduk. Pasar ini merupakan Pasar Induk serta adanya kelengkapan barang yang ditawarkan.
4. Pasar Regional merupakan pasar dengan lingkup pelayanan yang mencakupi seluruh wilayah kota dan sekitarnya serta melayani >220.000 penduduk. Barang yang ditawarkan lengkap dan dapat memenuhi kebutuhan masyarakat.

Pasar berdasarkan Waktu Kegiatan

Menurut Elfan, Christian (2019), berdasarkan waktu kegiatan pasar dibedakan menjadi empat, yaitu Pasar Harian, Pasar Mingguan, Pasar Bulanan dan Pasar Tahunan. Berikut merupakan penjelasan dari empat kategori pasar tersebut.

1. Pasar Harian merupakan pasar yang kegiatannya dilakukan setiap hari serta jenis barang yang diperjual belikan adalah kebutuhan pokok. Contoh pasar harian adalah pasar tradisional.
2. Pasar Mingguan merupakan pasar yang kegiatannya dilakukan setiap seminggu sekali dan jenis barang yang diperjual belikan merupakan kebutuhan pokok.
3. Pasar Bulanan merupakan pasar yang kegiatannya dilakukan setiap sebulan sekali dan barang yang diperjual belikan adalah barang tertentu yang dapat dijual kembali.

Berdasarkan waktu kegiatan Pasar Slipi merupakan pasar harian yang jenis kegiatannya dilakukan setiap hari dan jenis barang yang ditawarkan di dominasi oleh kebutuhan pokok.

Pasar berdasarkan Sifat Barang

Pasar berdasarkan sifat barang yang diperjual belikan pasar tradisional terbagi menjadi tiga, yaitu Pasar Khusus, Pasar Eceran dan Pasar Grosir.

1. Pasar Khusus merupakan pasar yang menjual satu jenis barang tertentu. Contoh dari pasar khusus adalah pasar hewan dan pasar buah.
2. Pasar Eceran merupakan pasar yang menjual barang dalam jumlah eceran atau satuan. Contoh dari pasar eceran adalah pedagang kaki lima.
3. Pasar Grosir merupakan pasar yang menjual barang dalam jumlah banyak atau kuantitas besar. Contoh dari pasar grosir adalah Pusat Grosir Tanah Abang

Revitalisasi

Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 18 Tahun 2010, Revitalisasi merupakan upaya dalam meningkatkan nilai lahan atau Kawasan melalui pembangunan kembali dalam suatu Kawasan yang dapat meningkatkan fungsi Kawasan sebelumnya.

Revitalisasi Pasar Rakyat

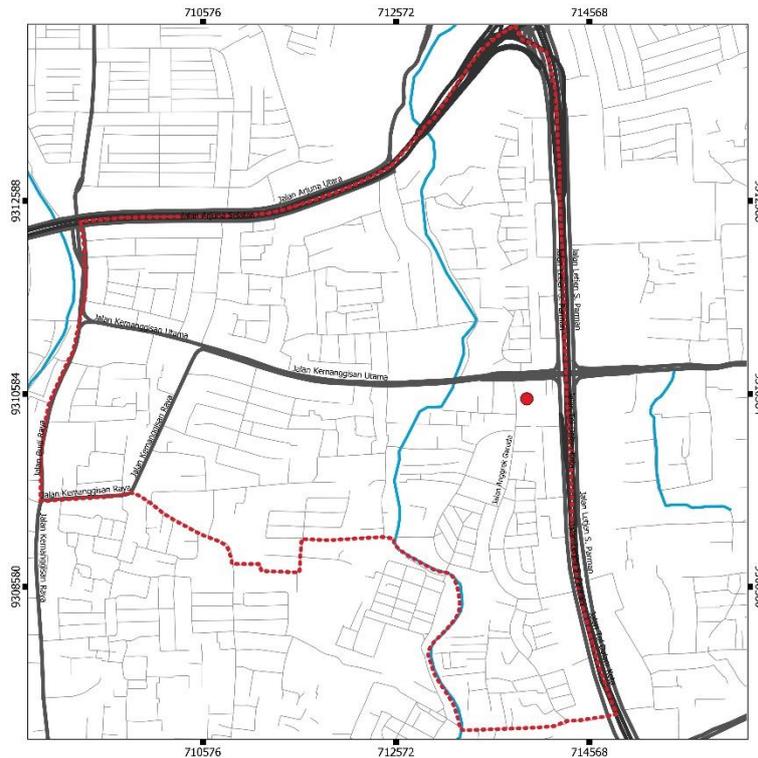
Berdasarkan Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 2017, Revitalisasi sarana perdagangan berupa Pasar Rakyat dapat dilakukan melalui beberapa aspek seperti sebagai berikut.

1. Revitalisasi Fisik, yaitu upaya perbaikan dan peningkatan sarana & prasarana fisik pasar
2. Revitalisasi Manajemen, yaitu upaya perbaikan manajemen pengelolaan Pasar Rakyat dengan menciptakan lingkungan pasar yang profesional, modern dan transparan
3. Revitalisasi Ekonomi, yaitu upaya perbaikan intermediasi hulu ke hilir Pasar Rakyat
4. Revitalisasi Sosial Budaya, yaitu upaya perbaikan dan peningkatan sistem interaksi sosial budaya antar pemangku kepentingan Pasar Rakyat

3. METODE

Penelitian dilakukan dengan menggunakan pendekatan kualitatif karena objek studi penelitian terdampak populasinya kecil dan hanya terdapat 10 orang yang dijadikan informan untuk pengumpulan data dengan wawancara.

Lokasi penelitian difokuskan pada satu pasar tradisional, yaitu Pasar Slipi yang berada di Jalan Anggrek Garuda, Kemanggisan, Kecamatan Palmerah, Kota Jakarta Barat. Berikut ini merupakan peta lokasi dari objek studi penelitian Pasar Slipi.



Gambar 1. Peta Lokasi Pasar Slipi
Sumber: Olahan Penulis, 2022

Jenis data yang digunakan dalam penelitian yaitu data primer, merupakan data yang penulis dapatkan secara langsung dari pihak narasumber menggunakan teknik wawancara dengan *stakeholder* yang memiliki peran dalam aktivitas kegiatan pasar. *Stakeholder* tersebut berupa Pengelola Pasar Slipi, pengunjung, pedagang dan Divisi Perencanaan dan Pembangunan PD. Pasar Jaya. Penulis juga melakukan observasi untuk mengetahui kondisi fisik eksisting dari objek studi. Teknik pengumpulan data sekunder dilakukan dengan mendapatkan dokumen / arsip yang berkaitan dengan objek studi. Analisis yang digunakan penelitian ini adalah analisis kebijakan, analisis lokasi, analisis tapak, analisis kondisi bangunan, analisis penurunan tingkat hunian pedagang, analisis persepsi antar stakeholder, dan analisis studi banding.

4. DISKUSI DAN HASIL

Profil Umum Objek Studi

Pada tahun 1980 merupakan awal berdirinya Pasar Slipi yang mana pada saat itu Pasar Slipi belum memiliki gedung dan hanya sebatas perkumpulan pedagang kaki lima, lalu pada tahun 1989 PD. Pasar Jaya membangun bangunan berupa gedung Pasar Slipi dan diresmikan pada tahun 1990. Pasar Slipi memiliki luas lahan sebesar 6.200 m² dengan luas total bangunan sebesar 12.465 m² dan ketinggian bangunan 4 level lantai (1 lantai *basement* dan 3 lantai vertikal). Pasar Slipi terbagi menjadi dua blok, yaitu blok A dan blok B dengan total 753 tempat usaha yang terdiri dari Kios, Kounter dan Los.

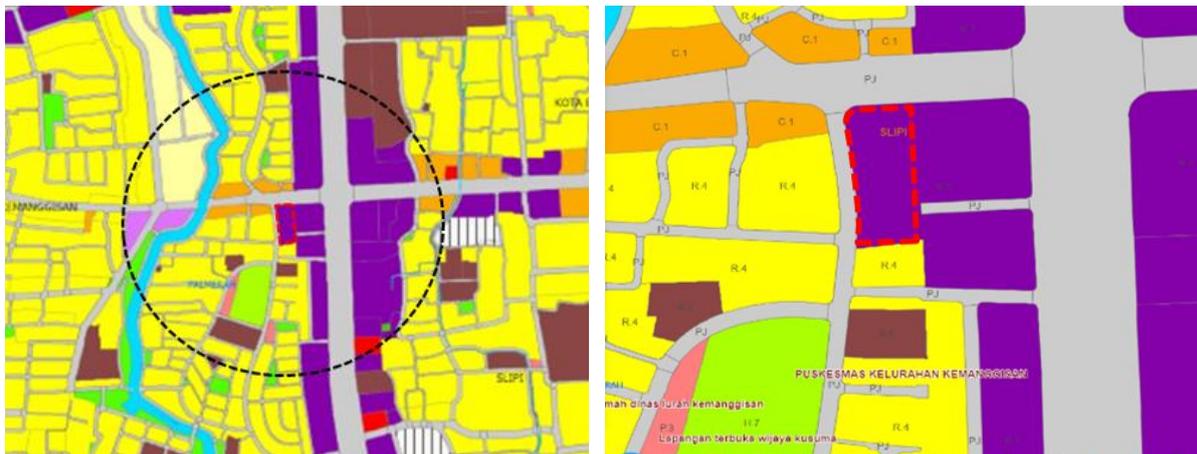
Tabel 1. Profil Objek Studi

Pengelola	PD. Pasar Jaya
Luas Lahan	6.200 m ²
Luas Bangunan	12.465 m ²
Ketinggian	3 Lantai vertikal
Masa Pakai	20 Tahun (Berakhir pada tahun 2010)
Jumlah Tempat Usaha :	753 TU
Kios	399 TU
Counter	214 TU
Los	140 TU

Sumber : Data Pengelola Pasar Slipi, 2021

Analisis Kebijakan

Analisis kebijakan dilakukan guna mengetahui kebijakan rencana kota terkait dengan lahan di Pasar Slipi. Dalam melakukan pengembangan suatu kawasan, dokumen atau keterangan rencana kota sangat dibutuhkan sebagai pedoman agar sesuai dengan peraturan rencana kota. Berikut ini merupakan peta RDTR dari radius pelayanan 500 m dari Pasar Slipi.



Gambar 2. Peta RDTR Tahun 2030

Sumber: Jakartasatu

Tabel 2. Perbandingan Rencana dan Eksisting

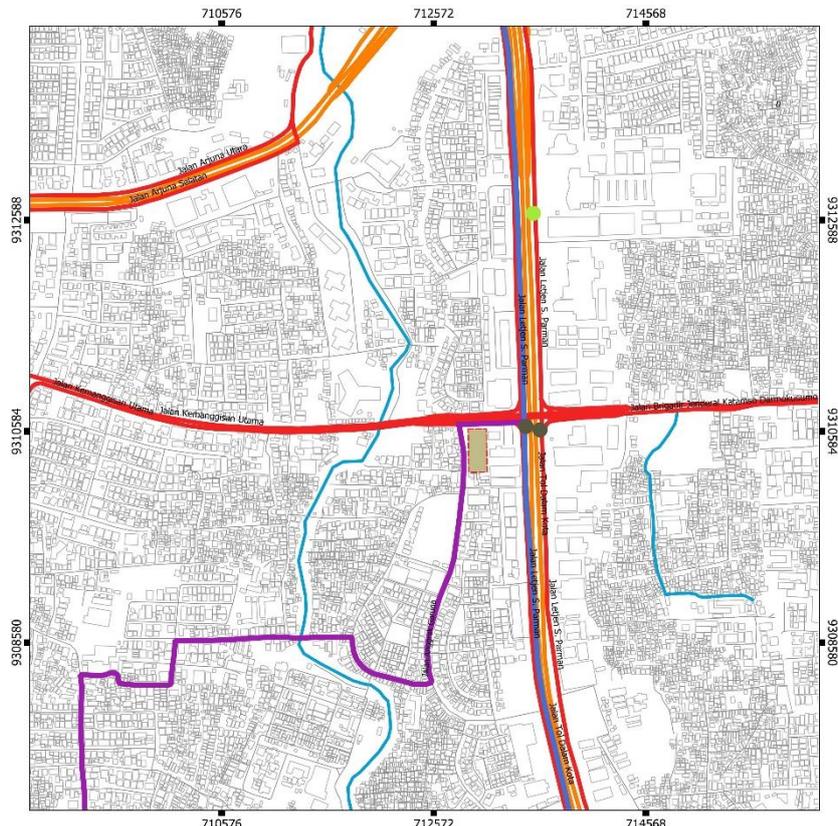
No	Keterangan	Peraturan Rencana Kota / RDTR 2030	Penggunaan Lahan Eksisting 2022
1	Sub Zona	K1	K1
2	Peruntukan	Perkantoran Perdagangan dan Jasa	Perkantoran, Perdagangan dan Jasa
3	KDB	45%	56%
4	KLB	4	2
5	KB	4	3

Sumber : RDTR dan Olahan Penulis, 2022

Masa hak pakai untuk para pedagang di Pasar Slipi telah habis sejak tahun 2010. Tetapi saat ini PD. Pasar Jaya selaku pengelola pasar belum memiliki rencana jangka panjang untuk Pasar Slipi. Namun terdapat rencana jangka pendek untuk Pasar Slipi yang saat ini tetap dijadikan pasar tradisional dengan dilakukan perbaikan – perbaikan fisik untuk meningkatkan kualitas dari bangunan pasar. Pada RDTR tahun 2030 Pasar Slipi berada pada zona K1 yang merupakan perkantoran, perdagangan dan jasa. Pada kondisi eksisting peruntukan Pasar Slipi telah sesuai dengan zona K1 pada RDTR 2030

Analisis Aksesibilitas dan Transportasi Umum

Pasar Slipi memiliki lokasi yang dikatakan cukup strategis jika dilihat melalui kedekatannya dengan fasilitas transportasi umum yaitu Halte Transjakarta Slipi Kemanggisan yang hanya berjarak ± 400 meter dari Pasar Slipi. Transjakarta tersebut terdiri dari Koridor 3F dengan rute Terminal Kalideres – GBK, Koridor 9 rute Pinang Ranti – Pluit, Koridor 9A rute PGC 2 – Grogol dan Koridor 9E rute Kebayoran Lama – Jelambar. Selanjutnya Pasar Slipi juga dapat diakses menggunakan Angkutan Kota dengan rute Slipi Kemanggisan – Srengseng.

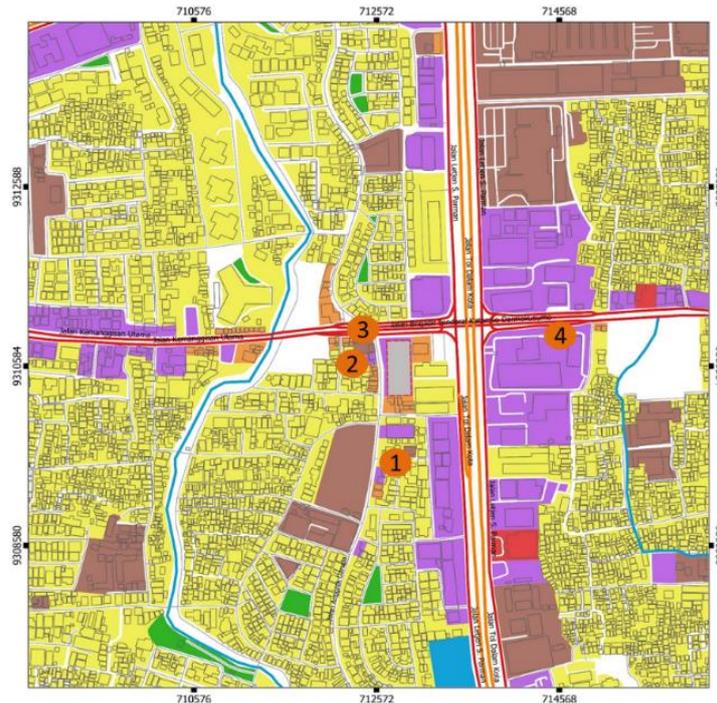


Gambar 3. Peta Aksesibilitas dan Transportasi Umum Pasar Slipi
Sumber: Olahan Penulis, 2022

Aksesibilitas yang dimiliki Pasar Slipi dapat dikatakan baik jika dikaitkan dengan kedekatan dengan titik transportasi umum serta terdapat fasilitas pedestrian sebagai penunjang untuk para pengunjung yang ingin menggunakan transportasi umum. Selain itu Pasar Slipi juga terhubung dengan Jalan S. Parman yang merupakan jalan arteri, sehingga dapat mempermudah akses bagi para pengunjung.

Analisis Pola Perubahan Kawasan

Analisis perubahan karakteristik sekitar lokasi dilakukan untuk mengetahui perubahan – perubahan dari fungsi penggunaan lahan sekitar. Penggunaan lahan di sekitar Pasar Slipi memiliki dominasi fungsi hunian dengan tipe swadaya kelas menengah hingga atas. Dari penggunaan lahan tersebut dapat dilihat bahwa area sekitar Pasar Slipi cenderung memiliki perkembangan sebagai area komersial. Area tersebut berupa pusat perbelanjaan (Plaza Slipi Jaya), perkantoran Wisma Slipi, pelayanan kesehatan RS Dharmais, RS. Harapan Kita terdapat fungsi campuran yang berada pada bagian barat Pasar Slipi dan hunian swadaya berada pada jarak ± 500 meter yang merupakan target konsumen Pasar Slipi.



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

Pada area sekitar pasar cenderung berkembang kearah komersial. Terdapat perubahan fungsi lahan pada area sekitar Pasar Slipi pada lokasi – lokasi yang telah ditandai pada peta penggunaan lahan diatas. Berikut ini penjelasan mengenai perubahan – perubahan yang terjadi di sekitar Pasar Slipi.

1. Pada Jalan Anggrek Garuda terdapat bangunan dengan fungsi hunian yang bertahan hingga tahun 2019. Lalu mengalami perubahan fungsi menjadi komersial yang pada kondisi eksisting merupakan kafe.
2. Pada Jalan Anggrek Garuda (bagian barat Pasar Slipi) terdapat fungsi campuran yang bertahan hingga tahun 2015 lalu menjadi bangunan kosong. Selanjutnya di akhir tahun 2021 mulai dibangun dan kini menjadi fungsi komersial sebagai kafe.
3. Pada Jalan Anggrek Garuda (bagian barat Pasar Slipi) terdapat fungsi campuran yang bertahan hingga tahun 2015 lalu menjadi bangunan kosong. Selanjutnya di akhir tahun 2021 mulai dibangun dan kini menjadi fungsi komersial sebagai kafe.
4. Pada Jalan Jenderal Katamsos terdapat fungsi hunian yang mengalami perubahan pada tahun 2013 menjadi fungsi komersial. Saat ini area tersebut merupakan perkantoran Wisma 77 Tower.

Sejalan dengan perkembangan sekitar Pasar Slipi yang berada pada Kawasan komersial, terdapat rumah – rumah kost yang banyak disewa oleh para pekerja dari perkantoran sekitar, seperti Wisma 76, Wisma Slipi, Wisma 77 dan lainnya. Selain itu juga terdapat rumah kost harian yang berada pada belakang Rumah Sakit Harapan Kita maupun Rumah Sakit Dharmais. Rumah kost harian tersebut biasa dipergunakan oleh keluarga pasien. Dengan adanya perubahan – perubahan karakteristik sekitar Pasar Slipi yang mana terdapat daerah hunian yang saat ini menjadi komersial dan banyak berkembang rumah kost, sehingga menyebabkan berkurangnya target pasar untuk Pasar Slipi. Hal itulah yang menjadi penyebab turunnya jumlah pengunjung yang datang ke Pasar Slipi.

Analisis Tapak

Pasar Slipi memiliki 2 muka yang menghadap jalan yaitu Jalan Kemanggisan Utama yang merupakan jenis jalan kolektor dan Jalan Anggrek Garuda yang merupakan jalan lokal. Untuk akses masuk tidak adanya petunjuk khusus untuk pintu masuk maupun pintu keluar. Pada tapak terdapat fasilitas parkir untuk kendaraan mobil maupun motor pada bagian utara dan selatan. Berikut merupakan peta batas tapak dari Pasar Slipi.



Gambar 5. Peta Batas Tapak Pasar Slipi

Sumber: Olahan Penulis, 2022

Pasar Slipi memiliki batas utara yang berbatasan langsung dengan Jalan Kemanggisan Utama, batas selatan berbatasan dengan perumahan swadaya, batas timur berbatasan dengan ruko dan kompleks BNI dan batas barat berbatasan dengan Jalan Anggrek Garuda.

Analisis Bangunan Pasar Slipi

Analisis bangunan dilakukan untuk mengetahui kondisi eksisting dari fasilitas umum dan struktur bangunan Pasar Slipi. Masih terdapat fasilitas umum di Pasar Slipi yang tidak sesuai dengan SNI Pasar Rakyat, salah satunya adalah lokasi toilet minimal berada pada 3 lokasi yang berbeda, namun pada kondisi eksisting hanya terdapat pada 2 lokasi toilet yang berbeda.

Kondisi bangunan di Pasar Slipi memang sudah terjadi penurunan, namun terdapat perbaikan – perbaikan fisik yang dilakukan oleh PD. Pasar Jaya, seperti perbaikan plafon yang bocor, pengecatan ulang, perbaikan instalasi kelistrikan serta pencahayaan ruang. Sehingga kondisi bangunan tersebut dapat dikatakan layak dari segi fisik bangunan.



Gambar 6. Kondisi Fisik Bangunan Pasar Slipi
Sumber: Dokumentasi Penulis, 2022

Analisis Penurunan Tingkat Hunian Pedagang

Analisis ini dilakukan untuk mengetahui adanya penurunan tingkat hunian pedagang. Pada setiap lantai memiliki tingkat hunian pedagang yang berbeda – beda. Berikut merupakan tabel dari tingkat hunian pedagang.

Tabel 3. Tingkat Hunian Pedagang

Keterangan	Lantai Basement		Lantai Dasar		Lantai 1		Lantai 2
	Peruntukan	Tempat Usaha	Peruntukan	Tempat Usaha	Peruntukan	Tempat Usaha	
Rencana Awal	Otomotif dan onderdil mobil	30	Tekstil, logam mulia, barang teknik, klontong	311	HB pangan 1, HB pangan 2, warung makan	412	Bisokop, restaurant, kantor pengelola, masjid
Kondisi Saat Penelitian	Otomotif dan onderdil mobil	14	Pakaian, buku & alat tulis, obat – obatan, logam mulia, toko kecantikan	235	Sayur mayur, buah - buahan, sembako, warung makan, bumbu masak, klontong	329	Kantor pengelola dan masjid
Kosong (%)		53%		24%		20%	

Sumber: Olahan Penulis, 2022

Berdasarkan hasil analisis diatas, setiap lantai memiliki penyebab terjadinya penurunan tingkat hunian pedagang yang berbeda – beda. Sehingga didapatkan hasil sebagai berikut.

1. Pada lantai *basement* terjadi penurunan jumlah pengunjung sejak 4 tahun terakhir, berdasarkan hasil wawancara dengan pengusaha, bahwa para pengunjung lebih memilih untuk *service* di pusat onderdil yang lebih lengkap. Hal tersebut menyebabkan banyak kios – kios di lantai *basement* yang tutup.
2. Pada lantai dasar terjadi penurunan jumlah pengunjung sejak tahun 2019, menurut hasil wawancara dengan pedagang yang telah berjualan sejak tahun 2005 bahwa adanya perubahan minat pengunjung untuk menggunakan jasa jahit dan *omzet* yang dihasilkan tidak mencukupi untuk membayar uang sewa. Sehingga terdapat kios – kios yang dibatalkan pada lantai dasar.
3. Pada lantai 1 berdasarkan hasil wawancara dengan pedagang bahwa memang terjadi penurunan jumlah pengunjung, tetapi pedagang bahan pangan di Pasar Slipi sudah memiliki pelanggan tetap masing – masing. Menurut hasil survei yang dilakukan penulis bahwa sebesar 60% pengunjung yang datang ke Pasar Slipi memiliki kebutuhan untuk membeli bahan pangan.

Sehingga dapat disimpulkan bahwa secara keseluruhan Pasar Slipi masih cocok sebagai pasar tradisional, namun dari segi pengunjung memang sedikit mengalami penurunan.

Analisis Persepsi Antar Stakeholder Pasar Slipi

Analisis ini dilakukan untuk mengetahui persepsi dari pengunjung, pedagang maupun pengelola dari Pasar Slipi. Pembahasan tersebut dilakukan secara deskriptif dengan menjelaskan persepsi *stakeholder* mengenai kondisi fasilitas dan kondisi fisik bangunan Pasar Slipi.

Tabel 4. Hasil Persepsi Antar Stakeholder Pasar Slipi

Aspek	Kesimpulan
Pengunjung	<ul style="list-style-type: none"> • Pengunjung Pasar Slipi berasal dari area sekitar pasar • Berdasarkan hasil wawancara dengan pengunjung bahwa 60% responden datang ke Pasar Slipi untuk membeli kebutuhan pangan • Pengunjung menginginkan perubahan atau perbaikan gedung untuk menarik minat para pengunjung • Berdasarkan hasil wawancara bahwa pengunjung 70% pengunjung yang belanja kebutuhan pangan melakukan kunjungan sebanyak 3-4x dalam seminggu, untuk belanja harian mereka cenderung berbelanja pada penjual sayur keliling
Pedagang	<ul style="list-style-type: none"> • Pedagang kebutuhan pangan di Pasar Slipi merupakan pedagang yang telah lama berjualan yaitu lebih dari 20 tahun • Pedagang memiliki kenyamanan tersendiri dalam berjualan di Pasar Slipi karena telah memiliki pelanggan tetap • Berdasarkan hasil wawancara terhadap pedagang bahwa 55% pedagang menginginkan adanya perbaikan terhadap kondisi bangunan
Pengelola	<ul style="list-style-type: none"> • PD. Pasar Jaya memiliki rencana jangka pendek untuk Pasar Slipi berupa perbaikan – perbaikan fisik bangunan untuk mempertahankan kondisi fisik bangunan pasar • PD. Pasar Jaya belum memiliki rencana khusus untuk Pasar Slipi karena masih dalam tahap audit struktur

Sumber: Olahan Penulis, 2022

Analisis Studi Banding

Analisis dilakukan untuk mengetahui strategi pengembangan pasar dengan pemanfaatan ruang kosong pada pasar yang memiliki jenis sama dengan objek studi dalam penelitian. Pasar yang digunakan sebagai objek pembandingan yaitu Pasar Santa dan Pasar Cipete. Pasar Santa telah dilakukan revitalisasi pada tahun 2007 sebagai pasar tradisional. Tetapi pasar tersebut menjadi sepi oleh pengunjung yang menyebabkan para pedagang tidak memiliki penghasilan yang cukup untuk membayar sewa, sehingga banyak kios-kios yang tutup. Lalu pada tahun 2014 dilakukan penataan ulang pasar untuk mengisi ruang yang kosong dan dijadikan sebagai *foodcourt*. Sama halnya dengan Pasar Cipete yang memiliki ruang kosong pada pasar akibat pedagang yang berjualan di area luar pasar. Sehingga untuk optimasi ruang kosong dibangun hotel pada bagian depan pasar. Berikut ini merupakan tabel pembandingan antara objek studi dengan objek pembandingan.

Tabel 5. Hasil Analisis Pasar Slipe dengan Objek Pasar Pembandingan

No	Aspek	Pasar Slipe	Pasar Pembandingan	
			Pasar Santa	Pasar Cipete
1	Konsep Pasar	Pasar tradisional	Pasar tradisional yang memiliki konsep modern dengan menyediakan space untuk pelaku industry kreatif dan <i>foodcourt</i> untuk menarik minat para pengunjung	Pasar tradisional yang dijadikan hotel pada bagian depan dan tidak merubah bagian dalam pasar
2	Fasilitas	Fasilitas yang terdapat belum sesuai dengan SNI karena kondisi fasilitas yang kurang memadai	Fasilitas yang terdapat dalam pasar sesuai dengan SNI dan berada dalam kondisi terawat	Tersedianya fasilitas umum sebagai penunjang dari aktivitas pasar
3	Pendekatan Fisik Bangunan	<ul style="list-style-type: none"> Sudah terdapat zonasi pedagang berdasarkan jenis komoditas yang ditawarkan Kondisi fisik bangunan pasar banyak mengalami penurunan, sehingga sering dilakukan perbaikan – perbaikan fisik 	<ul style="list-style-type: none"> Sudah terdapat zonasi pedagang sesuai dengan jenis komoditas yang ditawarkan Kondisi fisik bangunan pasar dalam keadaan baik, tidak ada kerusakan pada plafon, lantai maupun dinding 	<ul style="list-style-type: none"> Terdapat zonasi pedagang sesuai dengan jenis komoditas yang ditawarkan Kondisi fisik bangunan bagian depan dijadikan sebagai hotel dan pada bagian belakang merupakan pasar
4	Keterlibatan Pihak Lain	Belum adanya kolaborasi PD. Pasar Jaya dengan pihak ketiga	Adanya kolaborasi PD. Pasar Jaya dengan PT. Inter Wahana Nuansa selaku pihak pengembang dari Pasar Santa	PD. Pasar Jaya bekerjasama dengan pihak swasta dalam membangun hotel

Sumber: Olahan Penulis, 2022

Berdasarkan hasil analisis studi banding dengan pasar – pasar tradisional yang memiliki konsep pengembangan tanpa harus membangun kembali keseluruhan pasar, dapat disimpulkan bahwa pasar tersebut dapat dijadikan sebagai acuan pengembangan Pasar Slipe dengan pemanfaatan ruang kosong tanpa harus membangun keseluruhan bangunan.

5. KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Penurunan jumlah pedagang di Pasar Slipe disebabkan oleh beberapa faktor, pada faktor eksternal terjadi pola perubahan karakteristik hunian di sekitar Pasar Slipe dalam 500 m. Terdapat fungsi hunian yang pada saat ini berubah fungsi menjadi komersial selain itu juga mulai berkembangnya rumah kost di area sekitar Pasar Slipe. Sehingga berkurang nya target *market* untuk berbelanja di Pasar Slipe, hal tersebut menyebabkan terjadinya penurunan jumlah pengunjung pada Pasar Slipe. Faktor lain dari penyebab turunnya tingkat hunian pedagang pada Pasar Slipe adalah perubahan minat para pengunjung untuk menggunakan jasa jahit sehingga banyak kios – kios yang dibatalkan.

Saran

Rekomendasi Konsep Pemanfaatan Ruang Kosong

Berdasarkan perubahan karakteristik hunian sekitar yang menjadi komersial dan banyak berkembang rumah kost. Sehingga penulis memberikan usulan mengenai rencana pemanfaatan ruang kosong untuk Pasar Slipi dengan membangun sebagian dari bangunan pasar menjadi hunian sewa.

Rekomendasi Kepada Pihak PD. Pasar Jaya

Pasar Slipi memiliki potensi lokasi yang cukup strategis maka perlu adanya rencana mengenai konsep pengembangan untuk Pasar Slipi agar fungsi lahan lebih optimal karena karakteristik kawasan yang berada pada komersial area sehingga dapat memberikan profit untuk PD. Pasar Jaya dan mensejahterakan pelaku kegiatan ekonomi yang berada dalam pasar.

REFERENSI

- Elfan, C. (2019). Pasar Tradisional Berkonsep City Walk di BSB Kota Semarang. *Jurnal Departemen Arsitektur*, 80-81.
- Kementerian Dalam Negeri. (2012). *Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 20 Tahun 2012*. Jakarta: Kementerian Dalam Negeri.
- Kementerian Pekerjaan Umum. (2010). *Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 18 Tahun 2010*. Jakarta: Menteri Pekerjaan Umum.
- Kementerian Perdagangan. (2017). *Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 2017*. Jakarta: Menteri Perdagangan RI.
- Peraturan Presiden Republik Indonesia. (2007). *Peraturan Presiden Nomor 112 Tahun 2007*. Jakarta: Sekretariat Negara.
- Sasanto, R., & Yusuf, M. (2010). Identifikasi Karakteristik Pasar Tradisional di Wilayah Jakarta Selatan (Studi Kasus : Pasar Cipulir, Pasar Kebayoran Lama, Pasar Bata Putih, dan Pasar Santa). *Jurnal PLANESA Vol.1 No.1*, 4-5.
- Waluyo, H., & Hastuti, D. (2011). *Kamus Terbaru Ekonomi dan Bisnis*. Surabaya: Reality Publisher.

