

STUDI KEBERHASILAN REVITALISASI PASAR BERSIH MALABAR, KECAMATAN CIBODAS, KOTA TANGERANG, BANTEN PASCA REVITALISASI

Miftah Hidayat¹⁾, Suryadi Santoso²⁾

¹⁾Program Studi S1 PWK, Fakultas Teknik, Universitas Tarumanagara, miftah.345180004@stu.untar.ac.id

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

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

Abstrak

Pasar merupakan salah satu fasilitas umum yang dibutuhkan untuk dapat menunjang pemenuhan kebutuhan sehari-hari yang dibutuhkan oleh masyarakat. Biasanya, pasar yang merupakan fasilitas umum memiliki lokasi yang berdekatan dengan kawasan permukiman penduduk agar keberadaannya mudah untuk dijangkau oleh penduduk yang bertempat tinggal di sekitar lokasi pasar tersebut. Pasar Bersih Malabar merupakan salah satu pasar yang terletak di Kecamatan Cibodas, Kota Tangerang, Banten. Pasar ini merupakan pasar yang lokasinya mudah dijangkaku oleh penduduk yang bertempat tinggal di Perumnas Tangerang. Dulunya, sebelum dilakukan revitalisasi kondisi pasar ini memiliki kondisi seperti pasar tradisional pada umumnya yang kotor, kurangnya kondisi fasilitas, dan aksesibilitas dalam bangunannya yang kurang baik. Namun, kondisi tersebut tidak bertahan lama karena pada tahun 2015 pasar ini dilakukan revitalisasi yang merupakan kerjasama antara Perumnas Kota Tangerang dengan PT. Putra Citanusa. Tujuan dari revitalisasi ini adalah untuk membangkitkan kembali fungsi dari pasar tradisional sebagai penunjang kehidupan masyarakat yang ada di wilayah Perumnas Kota Tangerang. Studi ini dilakukan untuk mengetahui keberhasilan revitalisasi yang telah dilakukan dengan membandingkan kondisi bangunan dan tingkat hunian Pasar Bersih Malabar dengan Pasar Malabar Kota Tangerang yaitu menggunakan metode analisis komparatif. Berdasarkan studi yang telah dilakukan, revitalisasi yang telah dilakukan tidak berdampak besar terhadap okupansi Pasar Bersih Malabar apabila dibandingkan dengan Pasar Malabar Kota Tangerang.

Kata kunci: Pasar Bersih Malabar; Revitalisasi; Studi Keberhasilan

Abstract

The market is one of the public facilities needed to support the community's daily needs. Usually, the market which is a public facility has a location close to residential areas so that its existence is easy to reach by residents who live around the market location. Pasar Bersih Malabar is one of the markets located in Cibodas District, Tangerang City, Banten. This market is a market that is easily accessible by residents who live in Perumnas Tangerang. Previously, before the revitalization was carried out, this market had conditions such as dirty traditional markets, lack of facilities, and poor accessibility in the building. However, this condition did not last long because in 2015 this market was revitalized, a collaboration between Perumnas Kota Tangerang and Putra Citanusa Limited Company. This revitalization aims to revive traditional markets' function as a supporter of people's lives in the Perumnas area of Tangerang City. This study was conducted to determine the success of the revitalization that has been carried out by comparing the condition of the building and the occupancy rate of the Pasar Bersih Malabar with the Pasar Malabar Kota Tangerang using the comparative analysis method. Based on the studies that have been carried out, the revitalization that has been carried out does not have a major impact on the occupancy of the Pasar Bersih Malabar when compared to the Pasar Malaba Kota Tangerang.

Keywords: Pasar Bersih Malabar; Revitalization; Success Study

1. PENDAHULUAN

Latar Belakang

Pasar memiliki fungsi utama sebagai tempat terjadinya jual beli barang/jasa. Bagi pedagang pasar memiliki fungsi sebagai tempat distribusi barang/jasa, sementara itu bagi konsumen pasar memiliki fungsi sebagai tempat untuk mempermudah dalam memenuhi kebutuhan sehari – hari. Seiring dengan berjalannya waktu, secara umum pasar berkembang menjadi pasar tradisional dan pasar modern. Kedua jenis pasar ini memiliki keunggulan masing – masing yang menimbulkan persaingan, dimana pasar tradisional memiliki harga yang dapat dinegosiasikan tetapi secara fisik bangunan pasar terlihat kotor, sedangkan pasar modern memiliki keunggulan secara fisik bangunan dan pengelolaan yang lebih baik. Dengan adanya masyarakat yang mempertimbangkan keunggulan dan kekurangan tersebut, maka pasar tradisional harus melakukan perbaikan/revitalisasi secara fisik maupun non-fisik sehingga keberadaan pasar tradisional tetap dapat bertahan dan mencegah terjadinya penurunan kualitas pasar tradisional. Sebagai salah satu cara untuk memperbaiki kondisi pasar tradisional, revitalisasi secara umum diharapkan dapat menciptakan suasana dan kondisi pasar lebih baik dan bersih secara fisik, pengunjung yang lebih ramai, harga sewa unit yang lebih murah, keamanan pasar yang lebih diperhatikan dan lainnya. Untuk melihat apakah revitalisasi tersebut berjalan sesuai harapan konsumen dan produsen yang terkait didalamnya, maka perlu dilakukan sebuah studi apakah revitalisasi telah berjalan sesuai dengan tujuan dan harapan yang dicapai.

Salah satu pasar yang telah direvitalisasi di Kecamatan Cibodas adalah Pasar Bersih Malabar. Pasar Bersih Malabar sendiri merupakan pasar tradisional yang telah direvitalisasi dan dikelola oleh pihak swasta yaitu PT. Putra Citanusa. Sebelum dilakukannya revitalisasi, Pasar Bersih Malabar lebih dikenal dengan nama Pasar Jumagar atau masyarakat sekitar mengenalnya dengan Pasar Malabar belakang. Setelah dilakukannya revitalisasi, Pasar Bersih Malabar terlihat lebih baik dan sesuai dengan harapan produsen serta konsumen yang menempati pasar sebelum revitalisasi. Akan tetapi selama berjalannya pelaksanaan pengelolaan Pasar Bersih Malabar masih terdapat beberapa hal yang perlu ditingkatkan karena tidak sesuai dengan harapan masyarakat, pedagang yang berjualan didalamnya, harga sewa unit yang dirasa mahal oleh pedagang, hingga ketidak sesuaian kondisi fisik bangunan dengan SNI Pasar Rakyat/Pasar Tradisional. Mengacu pada hal tersebut, penulis tertarik untuk mengangkat judul penelitian yaitu studi keberhasilan Pasar Bersih Malabar, Kecamatan Cibodas, Kota Tangerang, Banteng pasca revitalisasi.

Rumusan Permasalahan

Pasar Bersih Malabar merupakan pasar tradisional yang direvitalisasi dan dikelola oleh pihak swasta atau PT Putra Citanusa dimana setelah revitalisasi dilakukan terdapat beberapa hal yang tidak sesuai dengan keinginan ataupun memberatkan pedagang serta konsumen seperti harga sewa unit usaha yang dirasa terlalu mahal oleh pedagang, keamanan yang kurang baik, dan fasilitas pasar yang tidak sesuai dengan harapan pedagang, pengunjung dan SNI Pasar Rakyat. Dengan pertimbangan tersebut perlu adanya studi lebih lanjut guna mengetahui hal-hal yang tidak sesuai dengan harapan dan membuat lingkungan pasar menjadi nyaman bagi seluruh pengguna didalamnya.

Tujuan

Penelitian ini dilakukan untuk dapat mencapai suatu tujuan yaitu mengetahui kondisi tingkat hunian Pasar Bersih Malabar pasca revitalisasi.

2. KAJIAN LITERATUR

Revitalisasi

Berdasarkan Peraturan Menteri Perdagangan No. 61 Tahun 2015 tentang Pedoman Pembangunan dan Pengelolaan Sarana Perdagangan revitalisasi adalah suatu upaya untuk melakukan peningkatan atau pemberdayaan sarana-prasarana fisik, manajemen, sosial budaya, dan ekonomi atas sarana perdagangan.

Revitalisasi fisik adalah upaya perbaikan pada pasar rakyat yang dapat dilakukan baik pada kondisi fisik, luas bangunan, maupun nilai suatu bangunan eksisting yang kegiatannya dilakukan sesuai dengan pedoman standar fisik pasar rakyat yang ada. Selain itu, revitalisasi yang dilakukan dapat berpedoman atau disesuaikan dengan desain awal, jenis barang/jasa yang diperdagangkan, jenis pasar, sarana dan prasarana pendukung kebersihan, lingkungan, keamanan, dan kemudahan akses terhadap transportasi. Revitalisasi manajemen merupakan upaya peningkatan profesionalisme dan fungsi dari pengelola pasar untuk menciptakan kondisi pasar yang lebih cocok dengan lingkungan disekitarnya.

Revitalisasi sosial budaya merupakan upaya perbaikan atau peningkatan interaksi sosial dan budaya baik pada pengelola maupun penjual yang berlokasi dalam pasar rakyat terhadap konsumen untuk dapat bersama – sama membuat lingkungan pasar menjadi lebih aman dan nyaman. Revitalisasi ekonomi merupakan upaya perbaikan komunikasi dari produsen kepada penjual lalu konsumen dengan tujuan untuk membuat kestabilan antara permintaan dan penawaran serta harga barang. Selain itu revitalisasi ekonomi juga berfungsi memperbaiki ketersediaan pasokan barang yang akan didistribusikan kepada pedagang yang ada di pasar.

Tahapan Revitalisasi

Dalam menghasilkan suatu produk atau program, dibutuhkan beberapa proses atau tahapan yang perlu dilakukan. Sebagai salah satu kegiatan yang rumit, revitalisasi dapat dilakukan dengan mengikuti beberapa proses yang melewati 3 tahapan. Pertama yaitu intervensi fisik berupa kegiatan yang dilakukan dalam kurun waktu singkat untuk dapat mendukung program yang akan dilaksanakan dalam kurun waktu yang cukup lama. Kegiatan intervensi fisik salah satunya dapat dilakukan dengan peningkatan kualitas dan perbaikan terhadap sarana dan prasarana di lokasi yang akan direncanakan untuk direvitalisasi. Kedua rehabilitasi ekonomi yaitu dapat berupa adanya pembaruan aktivitas ekonomi dan sosial. Dengan adanya kegiatan campuran seperti ruko / rumah toko maka dapat mendukung lebih baik lagi traffic ekonomi dan juga menambah supply dari hunian. Ketiga rehabilitasi sosial, pada tahap ini hasil dari kegiatan revitalisasi harus memiliki dampak yang positif khususnya bagi pedagang dan pembeli yang datang ke pasar dengan adanya interaksi. Untuk itu perlu adanya dukungan pengembangan pengelolaan manajemen pasar yang baik (danisworo, 2000. Via Agung Cahyo Nugroho).

Pasar

Pasar seringkali diartikan sebagai tempat penjual dan pembeli melakukan transaksi jual dan beli barang atau jasa. Dalam sudut pandang pemasaran, pasar dapat diartikan sebagai tempat dimana individual atau sekelompok orang yang memiliki ketertarikan terhadap barang atau jasa tertentu dan berkeinginan untuk mendapatkan hal tersebut. Pertemuan dari penjual dan pengunjung akan menghasilkan transaksi jual beli, akan tetapi hal tersebut tidaklah pasti terjadi. Pengunjung yang akan ke pasar belum tentu bertujuan untuk melakukan transaksi pembelian, akan tetapi dapat juga memiliki tujuan lain seperti berinteraksi dengan orang lain untuk mendapatkan informasi sesuatu atau hanya sekedar mengantarkan seseorang dan berlabuh ke fasilitas pasar yang telah disediakan sembari menunggu orang yang diantarkan.

Pasar menjadi fungsi yang penting bagi pendorong kegiatan ekonomi dimana seluruh kegiatan jual beli barang, pakaian, dan sektor lainnya dikumpulkan disuatu tempat sehingga mempermudah masyarakat untuk mendapatkan barang/jasa yang mereka inginkan. Seiring dengan perkembangan zaman muncul lah pasar-pasar dengan suasana dan sistem pembayaran baru. Secara umum pasar dibedakan menjadi dua yaitu pasar tradisional dan modern.

Pasar Tradisional

Pasar diartikan sebagai lokasi dimana penjual dan pembeli dapat melakukan interaksi yang menghasilkan kegiatan jual beli barang atau jasa. Secara umum pasar dibedakan menjadi dua, yaitu pasar tradisional dan pasar modern. Menurut Wahyu Dwi Sutami (2012) Pasar tradisional adalah pasar yang aktivitasnya dilakukan dengan proses yang sederhana, dimana kegiatan jual beli yang dilakukan memiliki harga yang tidak tetap atau tawar menawar dan biasanya menggunakan uang tunai sebagai alat pembayarannya. Sementara itu berdasarkan Peraturan Presiden No. 112 Tahun 2007 Tentang Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan, dan Toko Modern, Pasar tradisional adalah pasar yang dibangun dan dikelola oleh pemerintah. Selain itu metode lain dalam pengelolaan dapat dilakukan dengan pihak swasta dengan sistem jual beli barang dan jasa secara tawar menawar.

Permasalahan Umum Pasar Tradisional

Saat ini pasar tradisional di Indonesia mengalami hambatan dalam pelaksanaan pengembangannya, hal ini terlihat dari beberapa pasar tradisional yang terjebak dalam kondisi yang stagnan dalam hal kondisi fisik maupun non fisiknya. Berdasarkan buku mengenai Pemberdayaan Pasar Tradisional yang diterbitkan oleh mentri perdagangan, terdapat beberapa permasalahan umum pasar tradisional di Indonesia yang perlu dihadapi untuk mengembangkannya menjadi lebih baik lagi. Pertama berasal dari pedagang yaitu kesadaran yang rendah terhadap kedisiplinan dan pemahaman yang rendah terhadap perilaku konsumen. Kedua berasal dari pengelolaan pasar yaitu pengelola pasar belum berfungsi secara efektif, *Standard Operation Procedure (SOP)* yang tidak jelas dan ketidakmampuan dalam melakukan manajemen keuangan.

Standar Nasional Indonesia 8152:2015 Pasar Tradisional/Pasar Rakyat

Standar Nasional Indonesia 8152:2015 tentang pasar rakyat, adalah standar nasional yang dibuat sebagai pedoman dalam mengelola dan membangun pasar rakyat (pasar tradisional), serta memberdayakan komunitas pasar rakyat. Berdasarkan Permendagri No. 56 Tahun 2014 Pasal II ayat (1) bahwa dengan berlakunya Peraturan Menteri ini maka istilah Pasar Tradisional dibaca menjadi Pasar Rakyat dan istilah Toko Modern dibaca menjadi Toko Swalayan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2014 tentang Perdagangan. Pada bagian SNI Pasar Rakyat ini akan dijelaskan klasifikasi pasar dan persyaratan pasar rakyat. Persyaratan teknis dan persyaratan pengelola untuk setiap tipe pasar rakyat secara rinci dapat dilihat dalam table berikut.

Tabel 1. Persyaratan Pasar Rakyat Berdasarkan Tipe

No	Kriteria	Tipe I	Tipe II	Tipe III	Tipe IV
1	Jumlah pedagang terdaftar	> 750 orang	501 – 750 orang	250 - 500 orang	< 250 orang
Persyaratan Teknis					
2	Ukuran luas ruang dagang	Minimal 2 m ²	Minimal 2 m ²	Minimal 2 m ²	Minimal 1 m ²
3	Jumlah Pos Ukur Ulang	Minimal 2 Pos	Minimal 2 Pos	Minimal 2 Pos	Minimal 1 Pos

No	Kriteria	Tipe I	Tipe II	Tipe III	Tipe IV
4	Zonasi	Pangan basah, Pangan kering, Siap saji, Non pangan, Tempat pemotongan unggas hidup	Pangan basah, Pangan kering, Siap saji, Non pangan, Tempat pemotongan unggas hidup	Pangan basah, Pangan kering, Siap saji, Non pangan, Tempat pemotongan unggas hidup	Pangan basah, Pangan kering, Siap saji, Non pangan, Tempat pemotongan unggas hidup
5	Area Parkir	Proporsional dengan luas lahan pasar	Proporsional dengan luas lahan pasar	Proporsional dengan luas lahan pasar	Proporsional dengan luas lahan pasar
6	Area bongkar muat barang	Tersedia khusus	Tersedia khusus	Ada	Ada
7	Akses untuk masuk dan keluar kendaraan	Terpisah	Terpisah	Ada	Ada
8	Lebar korodior/gangway	Minimal 1,8 m	Minimal 1,8 m	Minimal 1,5 m	Minimal 1,2 m
9	Kantor pengelola	Di dalam lokasi pasar	Di dalam lokasi pasar	Di dalam lokasi pasar	Ada
10	Jumlah toilet pada satu lokasi	Minimal 4 toilet pria dan 4 toilet wanita	Minimal 3 toilet pria dan 3 toilet wanita	Minimal 2 toilet pria dan 2 toilet wanita	Minimal 1 toilet pria dan 1 toilet wanita
11	Ruang peribadatan	Minimal 2 ruang	Minimal 1 ruang	Minimal 1 ruang	Ada
12	Pos keamanan	Ada	Ada	Ada	Ada
13	Tinggi meja tempat penjualan dari lantai, di zona pangan	Minimal 60 cm	Minimal 60 cm	Minimal 60 cm	Minimal 60 cm
14	Tabung pemadam kebakaran	Ada	Ada	Ada	Ada
15	Hidran air	Ada	Ada	-	-
16	Struktur Pengelola	Kepala Pasar, Bidang Administrasi & Keuangan, Bidang Ketertiban & Keamanan, Bidang Pemeliharaan & Kebersihan, Bidang Pelayanan Pelanggan & Pengembangan Komunitas.	Kepala Pasar, Bidang Administrasi, Keuangan, Pelayanan Pelanggan dan Pengembangan Komunitas, Bidang Ketertiban dan Keamanan, Bidang Pemeliharaan dan Kebersihan	Kepala Pasar, Bidang Administrasi, Keuangan, Pelayanan Pelanggan dan Pengembangan Komunitas, Bidang Ketertiban, Keamanan, dan Kebersihan.	Kepala Pasar, Administrasi, Keuangan, Pelayanan Pelanggan dan Pengembangan Komunitas, Bidang Ketertiban, Keamanan, Pemeliharaan, dan Kebersihan.
17	Jumlah pengelola	Minimal 5 orang	Minimal 4 orang	Minimal 3 orang	Minimal 2 orang

Sumber : Standar Nasional Indonesia 8152:2015 tentang pasar rakyat

3. METODE

Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan dua pendekatan penelitian yaitu kualitatif. Dalam melakukan pendekatan kualitatif akan menggunakan pendekatan wawancara dengan narasumber yang terdiri dari pengunjung, penjual dan pengelola pasar serta observasi secara langsung dengan tujuan untuk melihat kondisi pasar.

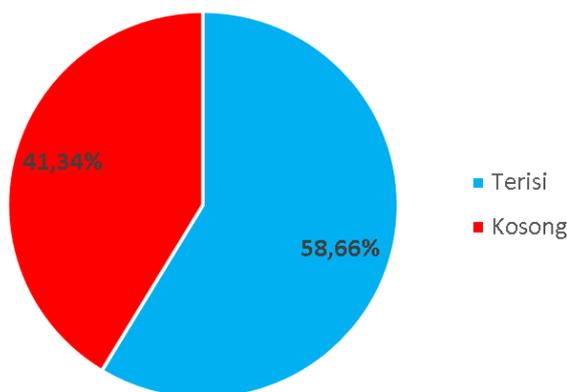
Metode Analisis

Penelitian yang dilakukan akan menggunakan metode analisis komparatif yaitu perbandingan Pasar Bersih Malabar dengan pasar pesaing yaitu Pasar Malabar Kota Tangerang, hal ini dilakukan guna mengetahui keberhasilan revitalisasi yang dilakukan oleh pihak pengelola pasar bersih Malabar.

4. DISKUSI DAN HASIL

Kondisi Eksisting Pasar Bersih Malabar

Pasar Bersih Malabar adalah pasar dengan skala pelayanan kecamatan yang memiliki luas bangunan 10.500 m² yang terdiri dari 2 lantai dengan jumlah unit usaha aktif sebanyak 298 unit dan unit usaha tidak aktif sebanyak 210 unit. Persentase jumlah unit usaha aktif sebesar 58,66% dan unit usaha tidak aktif sebesar 41,34% dari total unit usaha yaitu sebanyak 508 unit.



Gambar 1. Persentase Occupancy Rate Unit Usaha di Pasar Bersih Malabar

Sumber : Pengelola Pasar Bersih Malabar dan Olahan Pribadi, 2022

Tabel 2. Occupancy Unit Usaha di Pasar Bersih Malabar

Keterangan	Lantai		Jumlah Unit
	Basement	Dasar	
Terisi	240	58	298
Kosong	34	176	210
Jumlah Unit	274	234	508

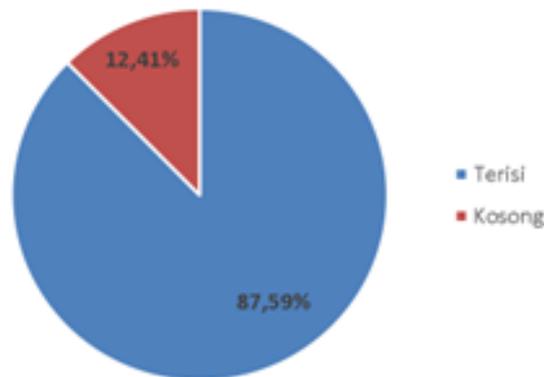
Sumber : Pengelola Pasar Bersih Malabar dan Olahan Pribadi

Pada bagian dalam bangunan Pasar Bersih Malabar mulai terjadi kegiatan jual beli pada jam 07.00 sampai dengan jam 13.00, setiap lantai mempunyai jenis jualan yang beragam. Terdapat juga pedagang PKL yang menggunakan lahan parkir untuk berjualan pada pukul 16.00 sampai dengan jam 23.00, akan tetapi hal itu sudah disetujui oleh pihak pengelola Pasar Bersih Malabar.

Tabel 3. Aktivitas Pasar Bersih Malabar

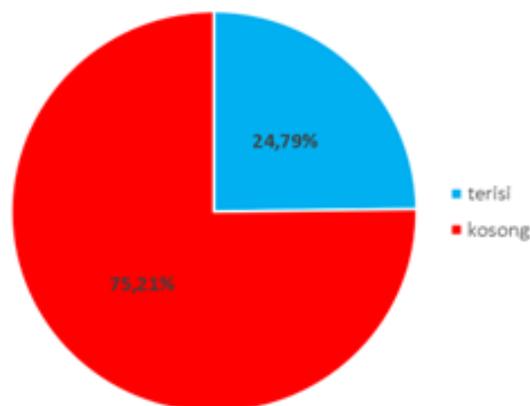
Lantai	Waktu				
	00.00 – 04.00	04.00 – 07.00	07.00 – 13.00	13.00 – 17.00	17.00 – 24.00
	Jenis Dagangan				
Basement		Kelapa, gilingan, ikan basah/hidup, ayam hidup, ayam potong, daging, sayur, sembako, beras, kelontong, dan makanan siap saji	Kelapa, gilingan, ikan basah/hidup, ayam hidup, ayam potong, daging, sayur, sembako, beras, kelontong, dan buah		
Dasar			Pakaian, perhiasan dan obat-obatan	Pakaian, perhiasan dan obat-obatan	PKL

Sumber : Survey Lapangan, 2022



Gambar 2. Occupancy Lantai Basement

Sumber : Pengelola Pasar Bersih Malabar dan Olahan Pribadi, 2022



Gambar 3. Occupancy Lantai Dasar

Sumber : Pengelola Pasar Bersih Malabar dan Olahan Pribadi, 2022

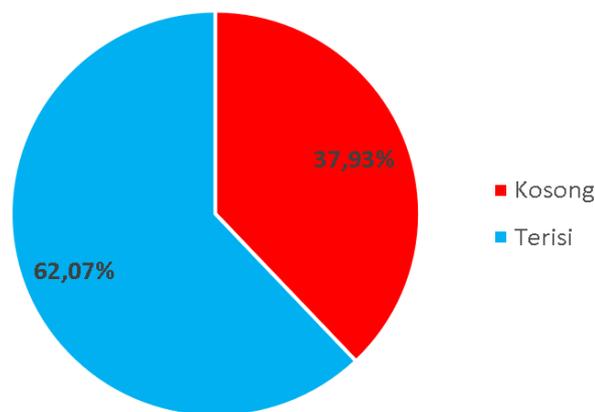
Profil Pasar Pesaing (Pasar Malabar Kota Tangerang)

Profil pasar pesaing dari Pasar Bersih Malabar dibutuhkan sebagai benchmark keberhasilan revitalisasi, hal ini dilakukan sebagai acuan dari keberhasilan revitalisasi yang telah dilakukan oleh Pasar Bersih Malabar. Berikut merupakan profil dari Pasar Malabar Kota Tangerang.

Pasar Malabar dibangun pada tahun 1993, pasar tradisional ini dikelola oleh PD Pasar Kota Tangerang dengan status hak pakai. Pasar Malabar memiliki 435-unit dagang yang terdiri dari 70 unit los dan 365 unit kios. Dengan persentase 62,07% unit yang terisi dan 37,93% unit kosong dari total unit yang ada.



Gambar 4. Lokasi Pasar Pesaing (Pasar Malabar Kota Tangerang)
Sumber : Google Earth dan Data Olahan Pribadi, 2022



Gambar 5. Lokasi Pasar Pesaing (Pasar Malabar Kota Tangerang)
Sumber : Google Street Earth & Data Olahan Pribadi, 2022

Tabel 4. Tingkat Hunian Pasar Malabar Kota Tangerang

Keterangan	Jenis Unit		Jumlah Unit
	Lapak	Kios	
Terisi	70	200	270
Kosong	0	165	165
Jumlah Unit			435

Sumber : Pengelola Pasar Malabar Kota Tangerang

Pedagang di Pasar Malabar sendiri memiliki kewajiban untuk membayar uang sewa kepada pengelola, yang dibayarkan secara rutin setiap bulannya dengan jumlah Rp 250.000 bagi pedagang yang menempati unit los dan Rp 300.000 bagi pedagang yang menempati unit kios. Berdasarkan hasil survey dan wawancara yang telah dilakukan, kegiatan Pasar Malabar dimulai pada pukul 03.00 hingga pukul 17.00 bagi pedagang pasar basah/unit los dan pukul 08.00 hingga pukul 18.00 bagi pedagang pasar kering/unit kios.

Berdasarkan wawancara yang sudah dilakukan dengan Pengelola Pasar Malabar Kota Tangerang, Pasar Malabar Kota Tangerang memiliki beberapa sejarah kerjasama dengan Pasar Bersih Malabar sebelum direvitalisasi atau lebih dikenal dengan Pasar Jumagar pada saat itu. Kerjasama yang saat itu dilakukan adalah dengan mengadakan pertemuan antar pihak pengelola pasar untuk mendiskusikan harga barang dagangan diantara kedua pasar tersebut, hal itu dilakukan sehingga terjadi kesetaraan dalam harga dagangan dan terjadi keseimbangan persaingan dagang antar pedagang didalam kedua pasar. Kerjasama lainnya yang dilakukan kedua pasar tersebut adalah dengan tidak membuat batas fisik antara kedua pasar seperti dengan tidak membangun tembok, pagar, dan batas fisik lainnya sehingga membuat pengunjung atau pembeli yang ada dapat dengan mudah berpindah tempat jika ingin mencari barang yang diinginkan.

Berbeda dengan keadaan yang sekarang, Pasar Jumagar sudah direvitalisasi dan menjadi Pasar Bersih Malabar saat ini memasang batas fisik antar pasar, hal ini dilakukan dengan tujuan menunjukkan batasan wilayah pengelolaan Pasar Bersih Malabar dengan Pasar Malabar Kota Tangerang, akan tetapi hal tersebut membuat pengunjung kesulitan jika ingin berpindah tempat dari satu pasar ke pasar lainnya.

Analisis Perbandingan Pasar Bersih Malabar Dengan Pasar Pesaing

Menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum / Permen PU No. 18 Tahun 2010 tentang Pedoman Revitalisasi Kawasan, Revitalisasi adalah upaya untuk meningkatkan nilai lahan/kawasan melalui pembangunan kembali dalam suatu kawasan yang dapat meningkatkan fungsi kawasan sebelumnya. Keberhasilan suatu program revitalisasi khususnya pada bidang retail seperti pasar, dapat dilihat berdasarkan perubahan kondisi fisik, administasi yang jelas, pengelolaan yang lebih baik/professional, tingkat hunian pada unit-unit yang tersedia, jumlah pengunjung setiap harinya, dan lainnya.

Pada analisis ini, terdapat kendala dimana tidak terdapatnya data trend yang diperlukan untuk melakukan analisis keberhasilan revitalisasi, maka dari itu penulis akan membandingkan Pasar Bersih Malabar yang dikelola oleh pihak swasta yaitu PT Putra Citanusa ini dengan pasar tradisional pesaing disampingnya yaitu Pasar Malabar yang dikelola oleh pemerintah yaitu PD Pasar Kota Tangerang. Berikut merupakan perbandingan antara Pasar Bersih Malabar dengan Pasar Malabar:

Tabel 5. Tabel Analisis Perbandingan Pasar Bersih Malabar Dengan Pasar Pesaing

No	Aspek Perbandingan	Pasar Bersih Malabar	Pasar Malabar
1	Tahun dibangun	2015	1993
2	Status Lahan	Hak Guna Bangunan (2015 – 2040)	Hak Pakai (1993 – 2018)
3.	Pengelola	PT Putra Citanusa	PD Pasar Kota Tangerang
4	Peruntukan	Lantai Basement	Pasar Basah (Unit Lapak)
	Tingkatan Bangunan	Lantai Dasar	Pasar Kering (Unit Kios & Ruko)

No	Aspek Perbandingan	Pasar Bersih Malabar	Pasar Malabar
	Los		
5	Tipe Unit	<p>Kios</p> 	
	Ruko		Tidak ada
6	Jumlah Unit	<p>Los</p> <p>Kios</p> <p>Ruko</p>	<p>274 Unit</p> <p>219 Unit</p> <p>19 Unit</p>
			<p>70 Unit</p> <p>365 Unit</p> <p>0 Unit</p>
7	Tipe Penjualan Unit	Dijual	Disewakan
8	Harga Jual/Sewa	<p>Los</p> <p>Kios</p> <p>Ruko</p>	<p>Rp 76.000.000 – Rp 96.000.000 / Unit</p> <p>Rp 124.000.000 – Rp 484.000.000 / Unit</p> <p>Rp 1.800.000.000 – Rp 2.000.000.000 / Unit</p>
			<p>Rp 250.000 Unit/Perbulan</p> <p>Rp 300.000 Unit/Perbulan</p> <p>–</p>
9	Biaya Pengelolaan	<p>Keamanan</p> <p>Kebersihan</p> <p>Listrik</p>	<p>Tidak dikenakan biaya</p> <p>Rp 500.000 dibagi sama rata dengan seluruh pedagang setiap bulannya yang dibayarkan melalui persatuan pedagang pasar lalu diserahkan kepada pihak pengelola</p> <p>Tanggungjan pribadi masing – masing pedagang</p>
			<p>Rp 20.000 perbulan</p> <p>Rp 20.000 perbulan</p> <p>Rp 2.000 perbulan</p>

No	Aspek Perbandingan	Pasar Bersih Malabar	Pasar Malabar	
		menggunakan token listrik pada setiap unitnya		
10	Jumlah Staff	Keamanan	9 Orang	6 Orang
		Kebersihan	20 Orang	7 Orang
11	Jumlah Pengunjung	1.000 – 1.500 Per hari	1.500 – 2.00 Per hari	
	ATM		Tidak ada	
	Ukuran		Tidak ada	
12	Kondisi Fisik Bangunan	Toilet		Sudah tidak berfungsi
		Parkiran Motor		
		Parkiran Mobil		Tidak ada

No	Aspek Perbandingan	Pasar Bersih Malabar	Pasar Malabar
	Mushola		Tidak ada
	Tempat Pembuangan Sampah		
	Tangga Dalam Bangunan		
	Akses Masuk Tapak		

Sumber : Survey Lapangan, Pengelola Pasar Bersih Malabar, Pengelola Pasar Malabar, dan Olahan Pribadi

Pada data diatas sudah dijelaskan besaran biaya pengelolaan pada setiap pasar, akan tetapi pengelola Pasar Malabar Kota Tangerang melakukan pendekatan pengelolaan yang lebih fleksibel dimana pihak pengelola memperbolehkan pedagang untuk membayar semampunya mereka, sementara itu pihak pengelola Pasar Bersih Malabar tidak dapat memberlakukan kebijakan tersebut. Kondisi internal persaingan dagang pada kedua pasar juga berbeda dimana para pedagang Pasar Malabar Kota Tangerang menetapkan harga barang dagang sama rata dan tidak terjadi adanya perbedaan harga barang dagangan antara pedagang, hal tersebut dilakukan agar terciptanya persaingan dagang yang sehat. Berbeda dengan Pasar Bersih Malabar dimana harga barang dagangan tidak ditetapkan secara bersama antara pedagang lainnya, hal tersebut membuat terjadinya ketidak seimbangan harga barang dagangan dan persaingan pasar yang tidak sehat.

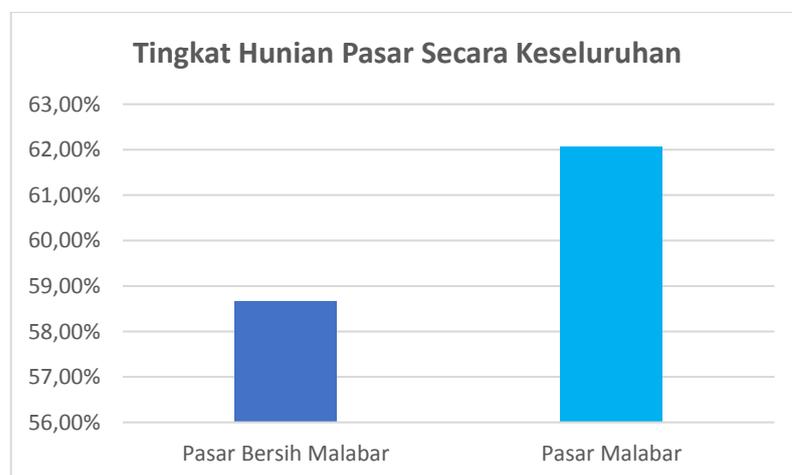
Secara fisik bangunan kondisi Pasar Bersih Malabar lebih baik hal ini dikarenakan bangunan Pasar Malabar belum pernah mendapatkan perbaikan sejak 29 tahun yang lalu. Pada tabel diatas juga dapat diperhatikan bahwa fasilitas yang ada di Pasar Bersih Malabar lebih lengkap dibandingkan dengan Pasar Malabar seperti adanya ATM, musholla, toilet, timbangan ukur ulang dan lahan parkir mobil.

Akan tetapi berdasarkan pengertian Peraturan Menteri Pekerjaan Umum / Permen PU No. 18 Tahun 2010 tentang Pedoman Revitalisasi Kawasan dimana revitalisasi tidak hanya dilakukan untuk memperbaiki kondisi bangunan/atau kawasan secara fisik, akan tetapi revitalisasi dilakukan dengan tujuan untuk membangkitkan kegiatan pada bangunan/kawasan tersebut. Untuk menilai kondisi tersebut dapat dilakukan dengan memperhatikan kondisi tingkat hunian pada bangunan/kawasan tersebut, berikut adalah perbandingan kondisi tingkat hunian secara keseluruhan Pasar Bersih Malabar dengan Pasar Malabar:

Tabel 6. Perbandingan Tingkat Hunian Pasar Secara Keseluruhan pada Pasar Bersih Malabar dengan Pasar Malabar

No.	Tingkat Hunian Pasar Secara Keseluruhan	Jumlah Unit Terisi	Jumlah Unit Kosong	Persentase
1	Pasar Bersih Malabar	298	210	58,66%
2	Pasar Malabar	270	165	62,07%

Sumber : Pengelola Pasar Bersih Malabar, Pengelola Pasar Malabar dan Olahan Pribadi



Gambar 6. Perbandingan Tingkat Hunian Pasar Secara Keseluruhan pada Pasar Bersih Malabar dengan Pasar Malabar

Sumber : Pengelola Pasar Bersih Malabar serta Pasar Malabar dan Olahan Pribadi, 2021

Berdasarkan data diatas dapat dilihat bahwa pasar secara keseluruhan pada Pasar Malabar memiliki tingkat hunian yang lebih tinggi sebesar 3,41% daripada Pasar Bersih Malabar pasca revitalisasi. Hal ini menandakan bahwa revitalisasi yang telah dilakukan terhadap Pasar Bersih Malabar tidak membuat adanya perbedaan yang signifikan secara tingkat hunian & upaya membangun kembali kegiatan pada pasar tersebut.

5. KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Revitalisasi tidak hanya dilihat berdasarkan keberhasilan dan kesuksesannya dalam perbaikan secara fisik, akan tetapi dilihat dari bagaimana suatu bangunan/wilayah tersebut kembali aktif dan memiliki tingkat keaktifan yang baik, dalam hal ini Pasar Bersih Malabar sudah melakukan revitalisasi secara fisik dengan baik, akan tetapi jika dibandingkan dengan pasar pesaing disebelahnya yaitu Pasar Malabar Kota Tangerang yang belum direvitalisasi, secara tingkat hunian tidak terlihat adanya perbedaan yang signifikan. Hal ini dapat dikatakan bahwa Pasar Bersih Malabar belum melakukan tugas revitalisasinya dalam menghidupkan suatu bangunan/wilayah kembali menjadi lebih baik dari sebelumnya ataupun dengan pesaing lainnya.

Saran

Dalam memperbaiki tingkat hunian yang tidak berbeda jauh dengan pasar pesaing disebelahnya yaitu Pasar Malabar, pihak pengelola Pasar Bersih Malabar dapat melakukan kerjasama dengan pasar pesaing disebelahnya seperti dengan mengadakan event bersama ataupun mengadakan promosi – promosi dalam melakukan penjualan unit dagang kepada pedagang yang membutuhkan tempat berjualan.

6. DAFTAR PUSTAKA

- Kuncoro, H. (2018, Desember 2018). *Revitalisasi Adalah; Tahapan dan Jenis yang Paling Populer*. Retrieved from jojonomic: <https://www.jojonomic.com>
- Menteri Perdagangan Republik Indonesia. (2021). *Buku Putih Pasar Tradisional*. Kementerian Perdagangan. Retrieved from buku mengenai Pemberdayaan Pasar Tradisional yang diterbitkan oleh mentri perdagangan
- Nurfithri Utami, W. K. (2013). DALAM REVITALISASI KAWASAN PECINAN SEMARANG. *Jurnal Ruang. Vol 1*, 121-130.
- Peraturan Menteri. (2015). *Peraturan Menteri Perdagangan No. 61 Tentang Pedoman Pembangunan dan Pengelolaan Sarana Perdagangan revitalisasi*.
- Standar Nasional Indonesia. (2015). *Standar Nasional Indonesia No. 8152 Tentang Pasar Rakyat pada bagian Pemberdayaan Pedagang*.