

STUDI TRANSFORMASI PENGGUNAAN PASAR PALMERAH (OBJEK STUDI: PASAR PALMERAH, KELURAHAN GELORA, KECAMATAN TANAH ABANG, JAKARTA PUSAT)

Amelya Putri Sakie¹⁾, Parino Rahardjo²⁾, Suryadi Santoso³⁾

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

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

³⁾Program Studi S1 PWK, Fakultas Teknik, Universitas Tarumanagara, josantosojkt@yahoo.com

Masuk: 10-08-2020, revisi: 07-09-2020, diterima untuk diterbitkan: 25-09-2020

Abstrak

Pasar Palmerah merupakan salah satu Pasar tradisional yang berdiri sejak zaman Batavia dan dikelola oleh PD. Pasar Jaya di revitalisasi pada tahun 1999 dan masa pakai Pasar Palmerah telah habis pada Juli 2019. Menurut hasil survey 10 tahun belakangan ini terjadi penurunan pengunjung yang kerap dirasakan oleh pedagang di Pasar Palmerah. Perubahan fungsi ruang yang terjadi mempengaruhi aktivitas dan pola jual beli di Pasar Palmerah. Kondisi fisik bangunan Pasar mengalami banyak penurunan, menyebabkan Pasar Palmerah semakin kehilangan eksistensinya. Pasar Palmerah berada di kawasan yang ramai dengan fungsi sebagai titik perpindahan moda transportasi umum sehingga PD. Pasar Jaya dalam menanggapi hak pakai Pasar Palmerah yang telah habis dan untuk memperbaiki citra Pasar maka direncanakan pengembangan Pasar di Pasar Palmerah yang dipadukan dengan fungsi hunian. Tujuan dari penelitian ini Teridentifikasi Prinsip Prinsip dasar perancangan kembali (Redesign) Pasar Palmerah dengan memperhatikan perubahan/ transformasi pola jual beli di Pasar Palmerah dan potensi lokasi Pasar. Pendekatan kualitatif digunakan untuk mendeskripsikan kondisi eksisting Pasar dan mengidentifikasi aspek pasar yang mengalami transformasi. Hasil akhir menunjukkan terjadi perubahan secara fisik serta transformasi aktivitas Pasar Palmerah dari segi penjual, perubahan karakter pembeli, serta pengelola namun antar stakeholder tidak ada terkoordinasi dalam menanggapi transformasi. Rencana perubahan konsep pasar bertentangan dengan RDTR Kota serta belum terdapat pasar yang berhasil menerapkan konsep tersebut di Indonesia namun karena berada di lokasi yang strategis mungkin saja rencana PD. Pasar Jaya dapat dilakukan di Pasar Palmerah.

Kata kunci: Aktivitas; Pasar Tradisional; PD. Pasar Jaya; Revitalisasi; Transformasi

Abstract

Palmerah Market is one of the traditional markets which was established since the time of Batavia and was managed by PD. Pasar Jaya in revitalization in 1999 and the usage period of Palmerah market has run out on July 2019. According to the survey results 10 years lately there is a decline of visitors often felt by traders in Palmerah market. Changes in the function of space affecting the activities and patterns of buying and selling in Palmerah market. The physical condition of market building suffered a lot of decline, causing Palmerah market to lose its existence. Palmerah Market is located in a crowded area with functions as a transfer point of public transportation so PD. Pasar Jaya In response to the right to use Pasar Palmerah and to improve the market image then planned market development in Palmerah market that combined with residential function. The purpose of this research is identified basic principle of re-planning (Redesign) Palmerah market with attention to changes/transformation pattern of buying and selling in Palmerah market and potential market location. A qualitative approach is used to describe the existing market conditions and identify the market aspects that are experiencing transformation. The final result showed a physical change and the transformation of Palmerah market activity in terms of sellers, buyers, and managers but among the stakeholders was not there coordinated in the reply transformation. The plan of changing market concept contradicts with City Planning and not yet there is a market that successfully terrorized the concept in Indonesia but because it is in a strategic location may be a PD plan. Pasar Jaya can be done at Palmerah market.

Keywords: Activity; PD. Pasar Jaya; Revitalization; Traditional market; Transformation

1. PENDAHULUAN

Latar Belakang

Pasar tradisional memiliki peran penting dan fungsinya bagi masyarakat lokal, perdesaan karena Pasar tradisional bukan hanya sekedar tempat berjual beli tetapi pusat perilaku ekonomi yang diwarnai oleh karakter sosial masyarakat lokal. Pasar Palmerah merupakan salah satu Pasar tradisional yang terletak di Jl. Palmerah Barat RT.4/RW.2, Gelora Kecamatan Tanah Abang Kota Jakarta Pusat, Pasar Palmerah tergolong alam kategori B yang berdiri sejak zaman Batavia dan di kelolah oleh PD. Pasar Jaya. Pasar Palmerah selesai di revitalisasi pada tahun 1999 dan masa pakai Pasar Palmerah telah habis pada Juli 2019 . Pasar Palmerah memiliki 4 lantai dengan *occupancy* pada tahun 2019 sebesar 60 %. Menurut hasil wawancara dengan penjual 10 tahun belakangan ini terjadi penurunan pengunjung yang kerap dirasakan oleh pedagang di Pasar Palmerah serta Masalah yang sering menjadi keluhan pedagang menurut hasil wawancara dan observasi adalah zonasi Pasar yang tidak beraturan, kondisi fisik pasar yang menurun dan banyaknya pedangan yang memilih berjualan di luar Pasar / PKL yang membuat Pasar semakin sepi dikunjungi karena aktivitas pasar di Pasar Palmerah terjadi pada 3 lokasi berbeda sehingga mempengaruhi pola jual beli dan karakter pembeli di Pasar Palmerah namun lokasi Pasar Palmerah yang berdekatan dengan titik perpindahan moda transportasi menjadi potensi Pasar sehingga PD. Pasar Jaya berencana merevitalisasi Pasar Palmerah yang masa pakainya telah habis menjadi Pasar yang dipadukan dengan fungsi hunian.

Rumusan Masalah

Pasar Jaya adalah Perusahaan Daerah milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang melaksanakan pelayanan umum dalam bidang pengelolaan area Pasar tengah melakukan program revitalisasi / Redevelopment terhadap Pasar yang hak pakai telah habis dan akan habis, salah satu Pasar yang telah habis masa pemakaiannya adalah Pasar Palmerah dengan masa pakai habis pada 18 Juli 2019 sehingga PD. Pasar Jaya mempunyai rencana mencoba menyesuaikan Pasar dengan perkembangan kawasan yang terkini dengan konsep pasar terpadu dengan fungsi hunia . Pasar Palmerah merupakan bangunan yang sudah cukup lama berdiri dan terakhir direvitalisasi pada 1999 sehingga kondisi fisik bangunan , tingkat hunian mengalami penurunan yang signifikan serta terjadi perubahan aktivitas dan pola jual beli dengan karakter pembeli bukan hanya sebagai *end-user* namun juga *re-seller*.

Tujuan

Teridentifikasi Prinsip Prinsip dasar perancangan kembali (*Redesign*) Pasar Palmerah dengan memperhatikan potensi lokasi Pasar dan Perubahan Pola jual beli di Pasar Palmerah

2. KAJIAN LITERATUR

Pasar merupakan satu dari berbagai sistem, institusi, prosedur, hubungan sosial dan tempat/ lokasi bertemunya pembeli dan penjual untuk melakuka kegiatan ekonomi yaitu menjual dan membeli barang maupun jasa yang dibayar dengan alat pembayaran yang sah seperti uang tunai (Chatib, 2012). Istilah sektor informal digunakan untuk menunjukkan sejumlah aktivitas ekonomi yang berskala kecil. Sektor informal dianggap sebagai suatu manifestasi situasi pertumbuhan kesempatan kerja di negara sedangberkembang, karena itu mereka yang memasuki kegiatan berskala kecil ini di kota, terutama bertujuan untuk mencari kesempatan kerja dan pendapatan dari pada memperoleh keuntungan (Alma, 2001).

Kondisi Pasar tradisional saat ini, memberikan dampak perubahan perilaku pada para konsumen. Akan tetapi tidak di ikuti dengan perubahan perilaku para pengelola Pasar tradisional (Dinas Pasar). Sehingga dampaknya muncul Pasar dengan pola pengelolaan modern yang serta merta mengubah orientasi konsumen. Hal ini mengakibatkan Pasar tradisional kurang diminati oleh konsumen dan sepi (Nasichin, 2010). Pasar Jaya adalah

Perusahaan Daerah milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang melaksanakan pelayanan umum dalam pengelolaan area Pasar, membina pedagang Pasar, ikut membantu stabilitas harga dan kelancaran distribusi barang dan jasa (PD.Pasar Jaya).

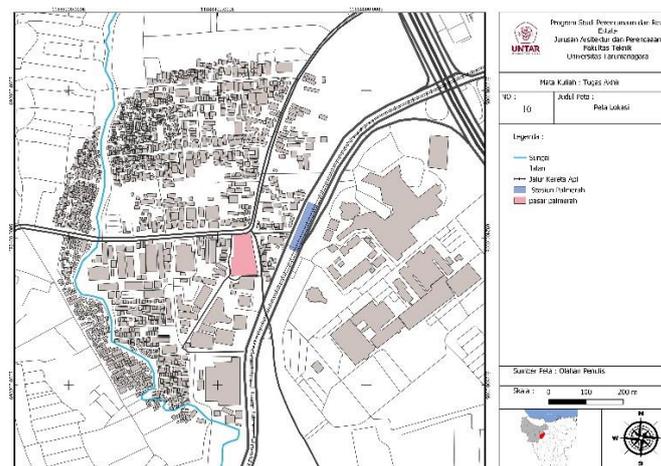
Revitalisasi Pasar berarti perubahan Pasar secara fisik dan pengelolaannya secara modern yang ditujukan untuk memacu pertumbuhan Pasar dengan menyelaraskan Pasar dengan lingkungannya dan sesuai dengan kebutuhan masyarakat sehingga dapat meningkatkan daya saing Pasar tradisional dengan tetap mempertahankan kekhasan dan keunggulan yang dimiliki Pasar tersebut (Ninda, 2014)

Prinsip Revitalisasi Pasar Rakyat menurut Peraturan Menteri perdagangan Republik Indonesia Nomor 37/m-dag/per/5/2017 tentang pedoman pembangunan dan pengelolaan sarana perdagangan) pasal 22 yaitu pembangunan / revitalisasi sarana perdagangan berupa Pasar rakyat sebagaimana dimaksud dalam pasal 18 ayat (1) dilakukan melalui :

- a. Pembangunan / revitalisasi fisik
Upaya perbaikan dan peningkatan sarana dan prasarana fisik Pasar rakyat
- b. Revitalisasi manajemen
Upaya perbaikan manajemen pengelolaan Pasar rakyat dengan menciptakan lingkungan Pasar yang profesional, modern dan transparan
- c. Revitalisasi ekonomi
Merupakan upaya perbaikan intermediasi hulu ke hilir Pasar rakyat
- d. Revitalisasi sosial budaya
Upaya perbaikan dan peningkatan system interaksi sosial budaya antar pemangku kepentingan Pasar rakyat (Tedjo, 2017)

3. METODE

Pada penelitian ini penulis melakukan pendekatan kualitatif dimana penulis melakukan pengamatan secara langsung untuk dapat memahami suatu peristiwa, fenomena, serta perilaku Lokasi penelitian berada di Pasar Palmerah Jl. Palmerah Barat RT.4/RW.2, Gelora Kecamatan Tanah Abang Kota Jakarta Pusat.



Gambar 1. Lokasi Penelitian
Sumber: Olahan Penulis, 2020

Jenis data yang digunakan yaitu data primer yang merupakan sumber data yang diperoleh langsung dari sumber / narasumber dan data sekunder yang merupakan sumber data penelitian yang dapat diperoleh secara tidak langsung melainkan melalui perantara. Teknik pengumpulan data primer melalui wawancara dengan para *stakeholder* yang dianggap memegang peran penting dalam kegiatan Pasar. *Stakeholder* ini antara lain adalah Pengelola

Pasar Palmerah, Divisi Perencanaan PD. Pasar Jaya, Para pedagang di Pasar Palmerah, Pembeli di Pasar Palmerah serta pembeli dan penjual di PKL sekitar lokasi. Selain melakukan wawancara penulis juga melakukan observasi langsung ke Pasar Palmerah untuk mendapatkan data kondisi eksisting Pasar Palmerah. Sedangkan teknik pengumpulan data sekunder Data diperoleh penulis dari dokumentasi / arsip dari PD. Pasar Jaya serta dari media elektronik untuk mendapatkan data pendukung dalam penelitian ini. Analisis yang digunakan untuk penelitian ini antara lain analisis kebijakan, analisis lokasi, analisis tapak, analisis kondisi bangunan , analisis aktivitas, analisis transformasi, serta analisis studi banding.

4. DISKUSI DAN HASIL

Objek studi berada di Pasar Palmerah yang terletak pada Jalan Palmerah Barat, Gelora, Kecamatan Tanah Abang , Jakarta Pusat. Berikut ini profil umum Pasar Palmerah tertera dalam Tabel 1.

Tabel 1. Profil Umum Pasar Palmerah

Pengelola	PD. Pasar Jaya
Kategori Pasar	B
Luas Lahan	8.406 m ²
Luas Bangunan	22.788 m ²
Masa Pakai	20 Tahun (Berakhir pada tahun 2019)
Ketinggian	4 Lantai (Typical)
Jumlah Tempat Usaha	849

Sumber: Olahan Penulis dan Pengelola Pasar Palmerah, 2019



Gambar 2. Tampak Depan Pasar Palmerah
Sumber: Dokumentasi Penulis, 2019

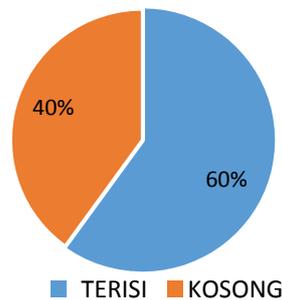
Kondisi Bangunan dan Tingkat Hunian Pasar Palmerah

Pasar Palmerah terdiri dari 4 lantai dengan jumlah tempat usaha aktif sebanyak 509 serta tempat usaha tidak aktif sebanyak 340. Untuk persentase jumlah tempat usaha aktif sebesar 60% dan tidak aktif sebesar 40% dari total tempat usaha yaitu 849.

Tabel 2. Data Jenis Jualan Perlantai

	Dasar	Lantai 1	Lantai 2	Lantai 3	Jumlah
Terisi	385	74		47	506
Tidak Terisi	87	179		77	343
Kebutuhan Pangan	211		R		211
Kelontong	100	26	A		126
Logam Mulia	15	3	M		18
Tekstil	45		A		45
Barang Teknik	11	31	Y		42
Jasa Konsumsi	3	9	A		12
Warung Makan		8	N		8
Onderdil			A	47	47

Sumber: Olahan Penulis, 2019



Gambar 3. Occupany Pasar
Sumber: Olahan Penulis, 2019

Terlihat dari data tingkat hunian perlantai Pasar Palmerah lantai dengan tingkat hunian tertinggi yaitu lantai dasar yang menjual bahan makanan dengan jumlah penjual terbanyak yaitu sebanyak 211 lapak menjual jenis jualan bahan pangan, pada saat melakukan *survey* lantai dasar juga merupakan lantai teramai dikunjungi sedangkan tingkat hunian terendah pada lantai 1 yang didominasi oleh jenis jualan barang teknik dengan ini terlihat pengunjung Pasar Palmerah didominasi oleh pengunjung yang membeli kebutuhan pangan sehingga dapat dikatakan jenis jualan dapat mempengaruhi tingkat hunian di Pasar Palmerah.

Ketersediaan fasilitas umum merupakan komponen penting dalam sistem Pasar tradisional dengan memadainya fasilitas umum di Pasar Tradisional maka kegiatan jual beli dapat berjalan dengan lancar. Dalam pembangunan/ revitalisasi Pasar harus memenuhi standar fasilitas yang telah ditentukan dalam SNI Pasar Rakyat. Namun fasilitas umum di Pasar Palmerah masih banyak yang tidak sesuai dengan ketentuan SNI Pasar Rakyat seperti kondisi toilet umum yang seharusnya terpisah antara toilet pria dan wanita dan mempunyai 3 toilet wanita dan 3 toilet pria dalam satu lokasi tetapi kondisi eksisting di Pasar Palmerah toilet tidak terpisah antara pria dan wanita dan hanya mempunyai 2 toilet dalam 1 lokasi. Kondisi fasilitas umum yang berada di Pasar Palmerah juga sudah tidak dalam keadaan baik seperti kondisi hidran air serta toilet umum sudah mengalami penurunan dan tidak sesuai dengan standar. Adapun eskalator yang sudah tidak berfungsi lagi, tidak hanya kondisi bangunan namun kondisi fisik seperti cat tempok yang sudah memudar, keramik lantai yang retak, serta penerangan dalam bangunan yang tidak memadai dikarenakan umur bangunan yang sudah lama.



Gambar 4. Kondisi Fasilitas Eksisting di Pasar Palmerah
Sumber: Dokumentasi Penulis, 2019

Masa Pakai Pasar yang telah habis dengan Rencana Redevelopment PD.Pasar Jaya

Kondisi fisik bangunan dan fasilitas yang menurun dipengaruhi oleh umur bangunan yang sudah cukup lama serta masa hak pakai bangunan Pasar yang telah habis pada Juli 2019 maka dari itu PD. Pasar Jaya mempunyai rencana untuk melakukan redevelopment Pasar Palmerah dengan mengubah fungsi Pasar yang sebelumnya adalah Fasilitas umum dan sosial menjadi Pasar terpadu dengan fungsi lain (hunian) maka fungsi Pasar Palmerah berubah menjadi bangunan Mixused. Namun terjadi perbedaan rencana fungsi bangunan Pasar antara PD.Pasar Jaya dan Rencana Kota DKI Jakarta dalam RDTR 2030 Pasar Palmerah tetap direncanakan dalam zona Pelayanan Umum dan Sosial.



Gambar 5. Perbedaan Land Use antara RDTR 2030 dan Rencana PD Pasar Jaya
Sumber: Jakartasatu dan Olahan Penulis, 2020

Perubahan kondisi lingkungan sekitar Pasar terhadap aktivitas Pasar

Kondisi lingkungan Pasar mengalami perubahan baik dari segi aktivitas lingkungan sekitar serta aksesibilitas. Menurut hasil wawancara penulis dulu lingkungan Pasar Palmerah sudah terdapat beberapa toko kecil yang menjual kelontong dan bahan pangan namun belum berkembang seperti saat ini terlihat lingkungan sekitar Pasar di Padati oleh gedung perkantoran serta ruko perkembangan ini membuat lingkungan Pasar berkembang menjadi fungsi komersial sehingga lokasi Pasar Palmerah menjadi semakin strategis dengan dilayani oleh beberapa transportasi umum seperti KLR, TransJakarta, dan mikrolet selain transportasi umum eksisting juga terdapat rencana transportasi massal (LRT) di Palmerah sehingga jika dilihat dari sisi lokasi Pasar Palmerah mempunyai potensi untuk dikembangkan.



Aktivitas Tapak Pukul 00.00 – 08.00

Aktivitas Tapak Pukul 08.00 – 16.00

Aktivitas Tapak Pukul 16.00 – 00.00

Gambar 8. Aktivitas Sekitar Tapak Pasar
Sumber: Dokumentasi Penulis

Perubahan pola jual beli di Pasar

Perubahan aktivitas Pasar juga berdampak pada perubahan karakter pembeli saat ini terjadi perubahan profile pengunjung yang dulunya pasar dipadati oleh pengunjung yang membeli kebutuhan untuk memenuhi kebutuhan rumah tangga saja kini terjadi perubahan karakter pengunjung karena pengunjung tidak hanya sebagai *end-user* namun juga *re-seller* seperti pelaku usaha yang membeli kebutuhan secara grosir untuk diolah / langsung di jual kembali secara ecer. Jenis jualan yang paling sering dicari adalah bahan pangan seperti daging, beras serta sayuran. Karena terjadi perubahan karakter, pembeli yang menjadi salah satu aktor dalam kegiatan Pasar makan hal ini juga memberi pengaruh perubahan pada aktor lain seperti penjual dan pengelola dari segi penjual dalam menanggapi perubahan karakter pembeli yang berubah tidak hanya sebagai *end-user* namun juga *re-seller* maka sistem jual beli juga menjadi dijual secara ecer untuk para *re-seller* dan sistem ecer untuk pembeli *end-user*. Perubahan jenis jualan juga terjadi pada lantai 1 Pasar Palmerah yang dulunya di peruntukan jenis jualan yang didominasi oleh barang teknik (HP, *Service* HP) namun kondisi eksisting lantai 1 sekarang mengalami kekosongan karena banyak pelapak khususnya penjual barang teknik menutup lapak mereka, maka jenis jualan barang teknik di lantai 1 sudah tidak sesuai dengan kebutuhan pembeli namun perubahan ini belum ditanggapi oleh pengelola Pasar Palmerah.

PD. Pasar Jaya selaku pengelola Pasar Palmerah mempunyai tugas yaitu bertugas memberikan pembinaan pedagang dalam rangka pemanfaatan area Pasar dalam bentuk memfasilitasi peningkatan kualitas pelayanan kepada konsumen oleh pedagang maka dalam situasi Pandemi saat ini PD.Pasar Jaya mengeluarkan inovasi “ Belanja Dari Rumah Aja” yang dilakukan secara online maka pembeli dapat menghubungi penjual untuk memesan kebutuhan yang ingin dibeli, setelah itu barang belanjaan akan dikirim ke rumah pembeli oleh pedagang Pasar Palmerah dengan metode pengiriman yang telah disepakati oleh pembeli dan penjual. Secara tidak langsung hal ini mengubah pola jual beli di Pasar Palmerah yang selama ini hanya dapat membeli secara offline namun kini dapat secara *online*.



Gambar 9. Penjual di Lantai 1
Sumber: Dokumentasi Penulis, 2019

pasarjaya

BELANJA? DARI RUMAH AJA

Pasar Palmerah

Pesanan dapat dilakukan langsung ke Pedagang setiap pasar

Kualitas barang dagangan merupakan tanggung jawab Pedagang, dan diluar tanggung jawab Perumda Pasar Jaya

Metode Pengiriman dan Pembayaran merupakan kesepakatan antara Pembeli dan Pedagang

SETIAP HARI
Pukul 08.00 - 12.00 Wib
* Sesuai jam operasional pasar

Pasar Palmerah
Hotline Center **021 5307 391**
Pukul - 08:00 - 12.00 Wib

Beras

Nama Pedagang	No. Kontak
Tinah/lan	0812 1390 0900 021 5304 822
Ambrih	0857 1100 1685 0878 8374 8320

Sembako

Nama Pedagang	No. Kontak
Subi Anwar	0813 9885 0879
Yono	0858 8394 6160
Apen	0811 9065 40

PERUMDAPASARJAYA

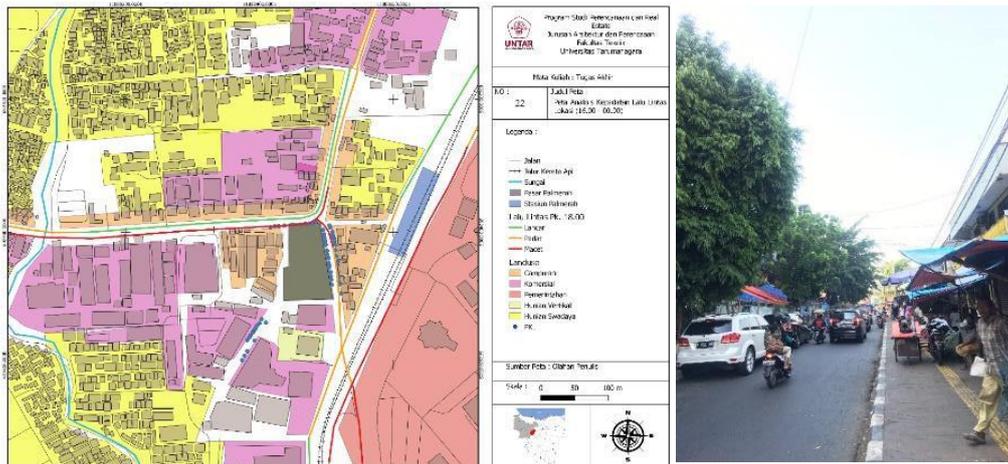
Pasar Palmerah
Jl. Palmerah Barat, Kec. Tanah Abang, Jakarta Pusat.

Scan Untuk Ceklist

Gambar 10. Konsep Belanja Online oleh PD. Pasar Jaya
Sumber: Instagram @perumdapasarjaya,2020

Pengelola Pasar yang tidak terkoordinasi

Pasar Palmerah mengalami perubahan tidak hanya dari segi fisik bangunan namun juga perubahan pola jual beli yang dipengaruhi oleh aktivitas di Pasar Palmerah seperti lokasi tempat berjual beli yang terbagi menjadi 3 lokasi berbeda ini menimbulkan beberapa persoalan dari segi lingkungan secara makro keberadaan PKL di sekitar Palmerah mempengaruhi arus lalu lintas di sekitar Pasar terutama pada saat jam pulang kerja terjadi kepadatan lalu lintas di sekitar Pasar tidak hanya itu, kesamaan jenis jualan yang berjualan di luar pasar yaitu PKL dengan jenis jualan yang berjual di dalam Pasar membuat pembeli lebih berminat membeli di PKL karena lebih praktis hal ini membuat penjual di dalam Pasar kehilangan pembeli. Masalah ini dikarenakan tidak ada koordinasi antara pengelola Pasar dan kegiatan di luar Pasar sehingga kegiatan di dalam dan di luar Pasar berjalan tidak tersinergi.



Gambar 11. Kegiatan Sekitar Lokasi Pasar yang Mempengaruhi Arus Lalu Lintas
Sumber: Olahan dan Dokumentasi Penulis , 2020

Studi Banding Pasar

Untuk dapat memahami dan mengevaluasi Pasar saat ini sehingga menemukan cara atau “Praktek Terbaik” untuk meningkatkan kualitas Konsep Pasar Palmerah yang direncanakan maka dilakukan studi banding. Pasar Modern BSD City dan Pasar Agung Peninjoan, Denpasar telah menjadi Pasar percontohan oleh Kemendag.

Kemendag Jadikan Pasar Modern BSD City sebagai Percontohan



CSR Officer Sinar Mas Land, Rahadian Anandianto, sedang memaparkan SOP Pasar Modern BSD City, Tangerang, yang dijadikan proyek percontohan pembangunan dan revitalisasi pasar di seluruh Indonesia. (Foto: istimewa)

Pasar Agung Mendapat Verifikasi SNI Pasar Rakyat, Jadi Percontohan di Indonesia



Gambar 12. Pasar yang Menjadi Pasar Percontohan di Indonesia
Sumber: Google Image, 2020

Pasar Modern BSD dan Pasar Agung Peninjoan diambil sebagai studi banding pada studi transformasi di Pasar Palmerah karena melihat pesatnya pembangunan dan pengembangan BSD sebagai kota baru yang mempunyai *image* dengan perumahan *elite* tentu sebuah Pasar Tradisional yang mempunyai kesan kumuh serta becek tidak cocok dengan *image* dari BSD City maka pengelola pasar mesiasati hal tersebut dengan program revitalisasi ini dan juga Denpasar yang memiliki daya tarik wisatawan sehingga Pasar Rakyat menjadi salah satu obyek *city tour* di Kota Denpasar sehingga adanya revitalisasi dapat menambah daftar *city tour* di Kota Denpasar, sama dengan Pasar Palmerah yang berada di kawasan dengan pembangunan serta kegiatan ekonomi yang pesat dengan didukung lokasi yang semakin strategis dengan adanya transportasi umum sehingga transformasi pasar merasa diperlukan di Pasar Palmerah. Berikut ini beberapa hal yang dapat dijadikan acuan dan dapat diterapkan pada Pasar Palmerah dari studi banding ini:

Tabel 3. Hasil Studi Banding Pasar

	Pasar Palmerah	Pasar Modern BSD City	Pasar Agung Peninjoan
Konsep Pasar	Tradisional	Modern namun tetap mempertahankan sifat tradisional	Pengelolaan secara Modern yang memfokuskan aspek kebersihan, kenyamanan
Fasilitas	Tidak sesuai dengan SNI Pasar, tidak memadai, mengalami kerusakan	Fasilitas umum sudah memadai	Fasilitas umum sudah bersandart SNI
Pendekatan Fisik Banguann	Bangunan pasar sudah mengalami kerusakan, tidak ada papan petunjuk, zonasi pedagang tidak jelas	pengaturan sirkulasi , pengadaan papan-papan petunjuk, dan zonasi pedagang	Mengatur jenis jualan berdasarkan zona, menambahkan papan petunjuk
Pengelolaan	Belum ada koordinasi antar stakeholder, tidak ada komunitas pedagang	mengadalan Pasar Rakyat School yang bekerja sama dengan kementerian perdagangan serta dilakukan setiap bulannya untuk meningkatkan <i>capacity building</i> pedagang dengan menggandeng perbankan, swasta	Melakukan kerja sama dengan lembaga perbankan, Koperasi dan Lembaga Perkreditan Desa (LPD),

Sumber: Olahan Penulis , 2020

Rekomendasi

Berada dekat dengan titik perpindahan moda transportasi membuat lokasi Pasar Palmerah menjadi sangat strategis untuk dikembangkan maka dari itu untuk memanfaatkan potensi penulis merekomendasi adanya program revitalisasi yang dilakukan dengan revitalisasi fisik, Revitalisasi manajemen dan revitalisasi sosial budaya dengan mempertahankan sifat Pasar Tradisionalnya. Revitalisasi Manajemen dapat dilakukan seperti memberikan pelatihan kepada pedagang bagaimana cara mengatur barang dagangan/ memperbaiki kategori jenis jualan, menjaga kebersihan lapak serta pasar, memisahkan sampah berdasarkan jenis sampah sebelum dibuang , sampai dengan mengatur keuangan dengan cara bekerja sama dengan pihak koperasi , perbankan dan kemendag untuk menciptakan lingkungan Pasar yang professional dan modern.

Revitalisasi fisik dilakukan dengan menerapkan sistem pembagian zona berdasarkan jenis jualan, memperbaiki dan melengkapi fasilitas umum yang berpedoman pada SNI Pasar Rakyat, menambahkan papan petunjuk , memperbaiki elemen bangunan yang mengalami kerusakan. Konsep pasar juga dapat dibuat secara terbuka tanpa dinding terutama pada lantai dasar karena mejual bahan pangan sehingga pembeli menjadi lebih dekat dengan penjual. Revitalisasi sosial budaya yang dilakukan untuk perbaikan dan peningkatan system interaksi sosial budaya antar pemangku kepentingan di Pasar Palmerah seperti membentuk komunitas pedagang pasar sehingga seluruh aktivitas dalam pasar maupun di luar pasar terkoordinasi dengan baik serta dapat meningkatkan kesejahteraan pedagang, pembeli serta pengelola pasar.

5. KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Terjadi beberapa perubahan di Pasar Palmerah yaitu:

- a. Perubahan karakter pembeli tidak hanya sebagai *end-user* namun pembeli banyak yang berlatar belakang sebagai *re-seller* dari para pelaku usaha juga membeli kebutuhan secara grosir untuk dijual kembali setelah diolah maupun tidak.
- b. Lokasi tempat para pengunjung membeli kebutuhan yang seharusnya hanya terjadi di dalam bangunan pasar namun saat ini lokasi pembeli terbagi menjadi 3 yaitu dalam bangunan, tapak, serta sekitar lokasi pasar.
- c. Penurunan *occupancy rate* di lantai 1 terjadi karena adanya perubahan minat pembeli terhadap barang teknik yang juga dipengaruhi faktor luar yaitu terdapatnya ruko yang menjual barang teknik namun belum ada tindakan pengelola dalam menanggapi perubahan tersebut
- d. Terjadi perubahan fungsi ruang yang terjadi di pasar palmerah terutama pada lokasi tapak dan jalan sekitar pasar sehingga mempengaruhi jenis aktivitas yang berbeda pada waktu tertentu di tapak ataupun jalan sekitar tapak
- e. Terjadi beberapa perubahan di pasar palmerah akan tetapi tidak diikuti dengan perubahan perilaku para pengelola pasar tradisional (dinas pasar)
- f. Perubahan fungsi yang mempengaruhi aktivitas pasar ini tidak terkoordinasi antara kegiatan di dalam pasar dan diluar pasar sehingga menyebabkan beberapa masalah seperti kemacetan
- g. Bertambahnya jumlah pkl yang mempengaruhi pedagang didalam pasar.

PD. Pasar Jaya selaku pengelola Pasar Palmerah mempunyai rencana mengubah konsep Pasar Palmerah menjadi Pasar terpadu dengan fungsi hunian, tetapi hal ini bertentangan dengan RDTR 2030 DKI Jakarta yang merencanakan Pasar Palmerah pada zona fasilitas umum dan sosial serta untuk kasus ini di Indonesia belum ada yang berhasil menerapkan konsep tersebut namun tidak menutup kemungkinan untuk keberlangsungan konsep tersebut karena Pasar Palmerah mempunyai lokasi yang strategis berdekatan dengan titik transport sehingga berpotensi untuk dikembangkan.

Saran

Saran kepada penelitian selanjutnya, berdasarkan keterbatasan peneliti selama melakukan penelitian. Penelitian ini akan semakin valid jika dilakukan wawancara mendalam dan persebaran kuisioner kepada pengunjung, penjual serta pengelola namun karena dalam kondisi pandemik penulis mengalami kesulitan melakukan metode tersebut. Dan agar dapat meneliti lebih lanjut kemungkinan pengembangan konsep *mixuse* di Pasar Palmerah.

Rekomendasi kebijakan untuk konsep baru yang direncanakan oleh PD. Pasar Jaya dengan mengubah fungsi Pasar menjadi *mixuse* perlu dikaji ulang dengan memperhatikan kepentingan pembeli, penjual serta pengelola Pasar sehingga konsep yang diterapkan merupakan konsep yang dapat mendukung keberlangsungan Pasar Palmerah. Diharapkan dalam penyusunan Rencana Pasar PD. Pasar Jaya dapat bekerja sama dengan Pemerintah DKI Jakarta agar mendapatkan konsep Pasar yang sesuai dengan kebutuhan masyarakat dan sesuai dengan RDTR DKI Jakarta.

REFERENSI

- Alma, B. (2001). *Pengantar Bisnis*. Bandung: Alfabeta.
- Chatib, M. (2012). *Rumah Ekonomi Rumah Budaya*. Jakarta: PT.Gramedia.
- Nasichin. (2010). *Perancangan Kembali Pasar Karangploso Kabupaten Malang: Tema Sustainable Architecture*.
- Ninda. (2014). Evaluasi Kebijakan Revitalisasi Pasar Tradisional di Kota Surakarta. *Jurnal Pembangunan Wilayah dan Kota*, 10, 107.