

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Terlaksananya pembangunan dalam suatu kawasan dengan berfokus pada perbaikan dalam hal fasilitas publik dewasa ini merupakan hal yang penting untuk dilakukan. Baik Pemerintah Pusat maupun Daerah memiliki tanggung jawab penuh atas tersedianya fasilitas publik yang memadai. Penyediaan fasilitas publik yang dilakukan oleh Pusat maupun Daerah tentu harus memperhatikan kebutuhan yang ada dan tersedia bagi masyarakat. Dengan terpenuhinya kebutuhan masyarakat yang ada dan mengedepankan kepentingan masyarakat adanya fasilitas publik dapat membantu masyarakat dalam menjalankan aktivitasnya.

Pasar merupakan salah satu dari beberapa fasilitas Publik yang tersedia di daerah-daerah. Terkait fungsinya sebagai fasilitas publik di daerah, pasar mempunyai fungsi sebagai tempat terjadinya transaksi jual beli (perdagangan) dan fungsi sebagai ruang publik bagi masyarakat di sekitarnya. Keberadaan suatu pasar dengan segala aktivitas yang terjadi di dalamnya bisa menjadi parameter yang digunakan untuk mengukur bagaimana kondisi perekonomian di suatu wilayah. Jika dilihat dari aspek ekonomi dapat dimaknai bahwa keberadaan pasar mempunyai posisi penting dalam suatu wilayah.

Sebagai bagian dari fasilitas publik pasar tradisional sendiri masih memiliki peran penting khususnya bagi masyarakat. Secara sederhana, pasar tradisional menjadi tempat untuk melakukan aktivitas transaksi memenuhi kebutuhan pangan serta sandang. Selain itu, pasar tradisional menjadi sebuah aspek penting yang hadir

dalam perekonomian masyarakat di daerah. Dapat diketahui secara bersama bahwa banyaknya jumlah masyarakat yang menggantungkan mata pencaharian dari aktivitas niaga di pasar seperti halnya para petani lokal dari daerah-daerah yang bisa menjual hasil pertaniannya secara langsung ke masyarakat dengan kehadiran pasar tradisional.¹

Dengan keberadaan Pasar tradisional juga dapat berperan dan diharapkan bisa berkontribusi terhadap pendapatan daerah yang bersumber dari retribusi pelayanan pasar. Dalam hal ini, sektor perdagangan melalui aktivitas pasar memiliki andil dalam tergeraknya roda perekonomian suatu daerah. Hal itu dikarenakan adanya keberlangsungan aktivitas perniagaan yang terjadi di setiap pasar tradisional. Khususnya, pada Pemerintah Kota Tangerang Selatan telah menetapkan retribusi pelayanan pasar yang merupakan sudah menjadi kewajiban bagi setiap pelaku usaha. Adapun fasilitas yang diberikan oleh Pemerintah Kota Tangerang Selatan berupa fasilitas tempat untuk usaha dan segenap sarana dan prasarana lainnya.

Keberadaan pasar tradisional dalam suatu wilayah kota umumnya ditandai dengan berdirinya bangunan los dalam areal tanah terbuka. Terdapat los berupa bangunan darurat ataupun semi permanen yang digunakan pedagang yang bersifat sementara. Sedangkan aktivitas yang muncul dalam pasar tradisional terbentuk oleh adanya aktivitas berjualan yang dikembangkan dalam ruang-ruang terbuka saling berdekatan, lapangan dan jalan, serta situasinya tidak jauh dari permukiman. Kemudian, pasar tradisional umumnya berlokasi di tempat yang cukup strategis,

¹ Gita Anggraini, "Standar Revitalisasi Pasar Tradisional Di Indonesia (Studi Kasus Pasar Tradisional Kota Semarang)", Jurnal Universitas Diponegoro Vol.6, Nomor 1, Tahun 2017. Hal 13

mudah dalam hal akses. Pada Kota-kota besar Pasar tradisional telah menjadi ruang interaksi antar lintas masyarakat, menjadi ruang publik di mana masyarakat kota berkumpul dan membangun relasi sosial di antara mereka.

Umumnya pada wilayah perkotaan pengelolaan suatu pasar tradisional dilakukan secara kerja sama oleh Pemerintah dan Swasta. Sementara itu, Khususnya di Kota Tangerang Selatan kepemilikan dan pengelolaan pasar yang ada pada pasar tradisional awalnya bukan dikelola oleh secara langsung oleh pemerintah setempat. Akan tetapi, mulai periode 2017 dan seterusnya kepemilikan dan pengelolaan sejumlah pasar tradisional di Kota Tangerang Selatan menjadi tanggung jawab Pemkot. Berikut merupakan nilai asset beberapa pasar tradisional di Wilayah Kota Tangerang Selatan pada saat peralihan kepemilikan;

Tabel 1.1
Daftar Nilai Asset Pasar Tradisional di Kota Tangerang Selatan

Nilai Asset Pasar Tradisional di Tangerang Selatan				
NO	NAMA PASAR	LUAS AREAL (m²)	LOKASI (Kecamatan)	Nilai (Milyar)
1	Pasar Bintaro	2.600	Ciputat Timur	0.84
2	Pasar Ciputat	5.670	Ciputat	8.96
3	Pasar Ciputat Permai	1.000	Ciputat	1.58
4	Pasar Jombang	6.095	Jombang	0.62
5	Pasar Serpong	8.730	Serpong Utara	1.68

Sumber: (DPPKAD) Kota Tangerang Selatan

Seperti yang diketahui bahwa ketika berbicara mengenai potret dari suatu pasar tradisional identik dengan kesan kumuh, tidak nyaman, dan tidak tertata dengan rapih. *Stereotype* tersebut nampaknya belum sepenuhnya bisa terlepas jika berkaitan dengan pasar tradisional. Hal tersebut bukan tanpa sebab dan alasan yakni

karena tercermin dengan fakta yang tergambar secara langsung di lapangan. Dominasi dan keberadaan PKL yang kurang tertib dalam berjualan memperjelas realitas buruknya penataan pada kawasan pasar tradisional. Padahal, aspek-aspek penting harus dimiliki oleh suatu pasar. Kenyamanan dan kemudahan akses misalnya. Hal tersebut seharusnya sudah menjadi fokus perhatian yang penting dalam aktivitas perniagaan para pelaku usaha dan konsumen.

Salah satu langkah untuk meningkatkan kembali eksistensi pasar tradisional yakni dengan menginisiasi suatu program yakni Revitalisasi Terhadap Pasar-Pasar Tradisional. Munculnya program revitalisasi terhadap pasar tradisional dianggap sebagai cara efektif dalam mengatasi permasalahan citra negatif yang sampai saat ini melekat pada pasar tradisional. Tidak hanya terbatas kepada upaya perbaikan aspek fisik saja, tetapi lebih daripada itu Program Revitalisasi Pasar Tradisional juga diarahkan untuk meningkatkan perbaikan pada aspek-aspek lainnya seperti aspek non fisik yakni berkaitan dengan tata kelola dan integrasi dengan sektor lainnya. Makna dari pembenahan secara fisik yakni lebih kepada upaya mengubah kesan masyarakat terhadap pasar yang semulanya kumuh dan tidak nyaman menjadi sehat dan lebih rapih serta diimbangi dengan kualitas pelayanan yang memadai. Sementara itu dari aspek non fisik revitalisasi lebih diarahkan kepada aspek manajemen dan ekonomi yang mana mencakup pembenahan tata kelola dan pelayanan pasar sehingga melalui pembenahan tersebut mampu mengakomodasi kegiatan perekonomian baik formal maupun informal yang terjadi di masyarakat dalam mendukung meningkatnya pendapatan para pedagang.

Melalui program revitalisasi terhadap pasar tradisional, menyebabkan eksistensi pasar menjadi terbangun kembali sehingga menjadi lebih kuat dan berdaya saing terhadap toko-toko modern lainnya sehingga berdampak pada perannya dalam memajukan ekonomi kerakyatan. Kemudian revitalisasi akan membantu dalam mewujudkan pasar yang profesional dengan tata kelola yang lebih baik. Manajemen yang terpadu dengan menghadirkan keterlibatan seluruh stakeholder yang saling bekerja sama guna memperkuat daya saing pasar tradisional yang dikelola.

Pasar Tradisional Ciputat menjadi salah satu proyek strategis dari rencana pembangunan di Pemerintah Kota Tangerang Selatan. Alasan penetapan Pasar Ciputat sebagai proyek strategis di Kota Tangerang Selatan dikarenakan kondisi yang terjadi di Pasar Ciputat tergolong kurang nyaman dalam mendukung aktivitas perniagaan para pelaku usaha dengan konsumen. Selaras dengan hal tersebut Pemerintah Kota Tangerang Selatan melalui Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Tangerang Selatan menjadikan Revitalisasi Pasar Tradisional Ciputat menjadi salah satu proyek pembangunan yang tertuang langsung di dalam RPJMD Kota Tangerang Selatan.

Pasar Tradisional Ciputat merupakan sebuah pasar yang berada pada lokasi atau Kawasan yang cukup strategis. Letaknya yang berada di Kecamatan Ciputat menyebabkan pasar ini berdekatan langsung secara geografis antara batas selatan Ibu Kota dan Kabupaten Bogor, Jawa Barat. Kawasan Ciputat tercatat dikategorikan sebagai kawasan dengan fungsi perdagangan bersama dengan Kawasan Jombang dan Kawasan Serpong.

Tabel 1.2
Daftar Pasar Tradisional Kota Tangerang Selatan

DAFTAR PASAR TRADISIONAL DI KOTA TANGERANG SELATAN				
NO	NAMA PASAR	LUAS AREAL (m2)	LOKASI (Kecamatan)	PEDAGANG
1	Pasar Bintaro	2.600	Ciputat Timur	135
2	Pasar Ciputat	5.670	Ciputat	816
3	Pasar Ciputat Permai	1.000	Ciputat	55
4	Pasar Delapan	34.495	Serpong Utara	208
5	Pasar Jombang	6.095	Jombang	386
6	Pasar Serpong	8.730	Serpong Utara	837

Sumber: Dokumen RKPD Tangsel Tahun 2021.

Berdasarkan data yang tercantum dalam Dokumen Rencana Kegiatan Pembangunan Daerah Kota Tangerang Selatan Tahun 2021, diketahui bahwa Pasar Ciputat yang memiliki luas areal sebesar 5.670 m² dengan jumlah 816 pedagang yang mengisi. Artinya, data tersebut setidaknya sedikit bisa untuk menggambarkan bahwa Pasar Tradisional Ciputat memiliki daya tarik sebagai kawasan strategis untuk terlaksananya aktivitas perdagangan bersamaan juga dengan Pasar lainnya yakni Pasar Serpong dan Pasar Jombang. Sebagaimana pada umumnya pasar-pasar tradisional yang lain, Pasar Ciputat memiliki aktivitas niaga yang beroperasi selama 24 jam setiap harinya.

Dengan adanya kondisi lingkungan pasar yang kotor atau kumuh sehingga membuat para pengunjung merasa tidak nyaman saat melakukan transaksi langsung di pasar. Hal inilah yang menimbulkan permasalahan bagi pengelola pasar tradisional. Saat ini, eksistensi pasar tradisional sedikit terancam dengan

keberadaan pasar modern. Melalui perhatian penuh terhadap aspek kualitas dan pelayanan serta aspek modernitas menyebabkan pasar modern mampu menjadi magnet tersendiri bagi masyarakat. Terlebih, melihat jarak antara kedua pasar terkadang yang saling berdekatan, semakin jelas para konsumen akan cenderung lebih menentukan pilihan untuk melakukan aktivitas berbelanja kebutuhan sehari-hari ke pasar modern yang lebih menawarkan aspek kenyamanan dan lebih tertata.



Gambar 1.1 Kondisi wilayah Sekitar Pasar Ciputat sebelum Revitalisasi

Sumber: TangerangNews

Menurut Dinas Perhubungan Kota Tangerang Selatan Kecamatan Ciputat merupakan tergolong kawasan padat dan rawan macet. Kawasan pasar menjadi salah satu sumber titik kemacetan. Kondisi tersebut bisa dilihat dengan secara jelas ketika aktivitas jam-jam sibuk. Tingginya volume kendaraan yang melintas juga dengan ditambah keberadaan PKL yang tidak tertib dengan berjalan memenuhi tepi jalan. Hal ini berakibat pada kurang optimalnya aksesibilitas bagi para pengguna jalan yang melintas di ruas jalan tersebut. Fenomena lainnya yang bisa terlihat yaitu kurang tersedianya lahan parkir. Hal ini menyebabkan tidak tertibnya para pedagang yang melakukan bongkar muat bahan dagangannya dengan sembarangan. Semakin diperparah dengan tidak tertibnya para pengunjung ketika meletakkan

kendaraan sehingga dianggap sebagai sumber permasalahan dalam aksesibilitas bagi pengguna jalan.

Pada dasarnya tujuan dari program revitalisasi pada pasar tradisional Ciputat guna menghadirkan wujud pasar yang tidak kumuh serta nyaman dan aman dalam mendukung aktivitas niaga para pelaku pasar yang mana hal tersebut sesuai dengan dasar kebijakan yang diresmikan oleh Pemerintah Kota Tangerang Selatan terkait Pengelolaan dan Pemberdayaan pasar tradisional, yakni:²

1. Terciptanya pasar tradisional yang tertib, teratur, aman, bersih dan sehat yang mampu memiliki daya saing terhadap pusat perbelanjaan dan toko modern lainnya;
2. Meningkatkan pelayanan kepada masyarakat;
3. Melakukan pengembangan terhadap pasar tradisional sebagai roda penggerak perekonomian Tangerang Selatan.

Program Revitalisasi Pasar Tradisional Ciputat Kota Tangerang Selatan dilakukan selama dua tahap. Sebelum dilakukan revitalisasi tepatnya pada tahun 2017 hanya sebatas perbaikan dengan skala ringan. Kedua tahapan revitalisasi dilakukan dengan rencana di mulai pada April tahun 2020. Revitalisasi yang dilakukan pada tahap pertama tergolong merupakan revitalisasi fisik ringan berupa perbaikan dengan terkonsentrasi pada gedung bangunan lantai satu dan dua. Sementara pada tahap kedua, Pemerintah Kota Tangerang Selatan melakukan revitalisasi berupa perbaikan sarana dan prasarana seperti kios-kios tempat dagang

² Peraturan Walikota Tangerang Selatan Nomor 32 Tahun 2015 tentang Pengelolaan dan Pemberdayaan Pasar Tradisional.

yang memerlukan perbaikan secara maksimal seperti dari segi pencahayaan, saluran pembuangan, instalasi listrik, ruang publik, mushola, saluran pengairan dan perbaikan fisik lainnya. Fenomena masalah yang terjadi di lapangan menggambarkan adanya permasalahan terhadap penerapan Program Revitalisasi Pasar Ciputat

Pertama, Jika melihat kepada revitalisasi yang telah dilakukan pada tahap awal, perbaikan yang dilakukan dinilai kurang begitu efektif hanya berfokus kepada bangunan lantai 1 dan 2 saja. Sehingga pedagang merasa perbaikan tersebut kurang efektif. Kemudian, jika melihat kepada revitalisasi yang dilakukan pada tahap kedua lebih mengedepankan konsep perbaikan aspek fisik karena berkaitan dengan pemenuhan sarana dan prasarana. Proses revitalisasi yang dilakukan juga sedikit terhambat dalam proses di lapangan karena bersamaan dengan merebak luasnya pandemi covid-19.³

Kedua, Permasalahan relokasi pedagang atau penempatan, para pedagang merasa program revitalisasi dengan kebijakan relokasi dagang mampu membuat pendapatan pedagang semakin menurun karena para pembeli tetap akan kesulitan untuk menemukan pedagang. Pemerintah untuk menyukseskan pelaksanaan program revitalisasi tersebut terus berupaya dengan secara aktif melakukan sosialisasi secara terus-menerus serta membuka ruang diskusi dengan tokoh masyarakat serta forum pedagang untuk memberi pemahaman kepada pihak-pihak tersebut bahwa untuk menghasilkan program revitalisasi yang efektif dan memiliki

³ Zafirah, Salam. “Modernisasi Pasar Ciputat Melalui Program Revitalisasi Pasar”. Jurnal Simantara Prodi Administrasi Publik. Vol 20, No.1, (Januari 2023), Hal 105.

kualitas diperlukan pengosongan sementara sehingga pengerjaan pembangunan menjadi lebih maksimal.⁴

Ketiga, program revitalisasi pasar tradisional yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Tangerang Selatan baik pada tahap 1 dan tahap 2 belum menunjukkan keselarasan dengan konsep pasar rakyat yang mengedepankan konsep revitalisasi fisik pasar, Revitalisasi manajemen, Revitalisasi ekonomi dan sosial budaya karena masih terdapat beberapa permasalahan yang muncul seperti permasalahan dalam penempatan pedagang kembali ke dalam gedung pasar, permasalahan mengenai kemudahan akses fasilitas parkir. Kemudian yang lebih menjadi perhatian penting mengenai penataan Pedagang Kaki Lima yang belum tertib. Dengan fenomena tersebut tentunya akan berpengaruh terhadap pendapatan para pedagang yang sudah memutuskan untuk mengisi kios kios pada kawasan yang telah direvitalisasi. Adapun *Occupancy rate* Pasar Ciputat ini adalah 37% saja, sehingga dapat diperkirakan sebanyak 698 kios dan 167 los yang belum beroperasi, umumnya para pedagang memilih untuk berjualan di lantai dasar sehingga aktivitas pasar cenderung terpusat di lantai dasar.⁵

Berdasarkan permasalahan yang telah diuraikan, menjadikan timbulnya ketertarikan penulis untuk melakukan fokus penelitian terkait program revitalisasi pasar tradisional yang berlokus di Pasar Tradisional Ciputat Tangerang Selatan. Maka, penulis tertarik untuk mengambil judul penelitian yakni “Revitalisasi Pasar Tradisional Ciputat Melalui Konsep Pasar Rakyat Di Wilayah Perkotaan Tahun

⁴ Banten news. “*Pasca Revitalisasi Pasar Ciputat Puluhan Pedagang Geruduk Kantor Walikota*”. <https://www.bantennews.co.id/>. Diakses pada 18 Mei 2023.

⁵ Nelson, dkk. “*Studi Transformasi Pasar Tradisional, Objek Studi Pasar Ciputat, Kota Tangerang Selatan*”. Jurnal Stupa, Univ Tarrumanegara, Vol.2 No.2 Oktober 2020. Hal 2720

2022”. Alasan kuat yang mendasari penulis menetapkan judul ini yaitu karena adanya keinginan dari penulis untuk mendalami fenomena permasalahan yang terjadi sebenarnya terkait hasil di lapangan pasca revitalisasi dilakukan yang mana sudah hampir dua tahun berjalan. Kemudian, hal ini disebabkan Pasar Tradisional Ciputat sendiri merupakan salah satu pasar tradisional terbesar di Kota Tangerang Selatan sehingga potensi yang dimiliki melalui upaya revitalisasi seharusnya dapat meningkatkan eksistensi dan lain sebagainya. Selanjutnya, dengan adanya studi semacam ini diharapkan mampu berkontribusi dalam memperkuat ide gagasan seputar revitalisasi pasar tradisional.

1.2 Rumusan Masalah

Selaras dengan permasalahan yang telah diuraikan pada latar belakang masalah, maka penulis merumuskan rumusan masalah yakni ”Bagaimana Hasil Revitalisasi Pasar Tradisional Ciputat Melalui Konsep Pasar Rakyat Di Wilayah Perkotaan Tahun 2022?”.

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah ditetapkan sebelumnya, maka tujuan dari dilakukannya penelitian ialah untuk mengetahui dan mendalami bagaimana hasil dari Revitalisasi Pasar Tradisional Ciputat Melalui Konsep Pasar Rakyat Di wilayah Perkotaan Tahun 2022.

1.4 Manfaat Penelitian

Adapun dengan dilakukannya penelitian ini di harapkan dapat untuk memberikan manfaat, yang dibagi menjadi manfaat akademis, dan manfaat praktis, yakni:

1. Manfaat Akademis

Dengan adanya penelitian ini diharapkan menjadi suatu hal yang positif bagi berkembangnya ilmu pengetahuan, terkhusus terkait dengan bahasan Revitalisasi Pasar Tradisional Ciputat Melalui Konsep Pasar Rakyat Di Wilayah Perkotaan Tahun 2022 dan diharapkan mampu menjadi bahasan yang menarik untuk dikaji sebagai studi perbandingan bagi peneliti-peneliti selanjutnya dalam memberi gambaran secara komprehensif serta utuh dalam melengkapi kajian-kajian dengan pokok bahasan yang serupa.

2. Manfaat Praktis

Melalui penelitian yang dilakukan oleh penulis agar dapat digunakan menjadi referensi dan sebagai rekomendasi oleh Pemerintah Kota Tangerang Selatan melalui dinas terkait sebagai bahan evaluasi untuk bisa melakukan kegiatan perencanaan dan pelaksanaan program yang lebih tepat sehingga mampu berdampak kepada para penerima dampak langsung di lapangan.

1.5 Sistematika Penulisan

Untuk memudahkan serta membagikan arah dan cerminan modul yang tercantum dalam penelitian ini kepada pembaca, penulis menyusun penelitian ini dengan menyusun sistematika penulisan yang terdiri dari 5 bab, yaitu:

BAB I : PENDAHULUAN

Pada bagian bab satu ini penulis berfokus kepada mendeskripsikan fenomena masalah dan urgensi dilakukannya penelitian sesuai dengan yang telah dicantumkan pada latar belakang. Selanjutnya, dalam bab ini terdiri dari sub-bab lainnya yang meliputi rumusan masalah, tujuan, manfaat dan sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab kedua ini menjelaskan mengenai dasar-dasar teoritis yang digunakan dalam riset ini. Selain itu, terdapat tinjauan pustaka dari berbagai penelitian sebelumnya yang memiliki hubungan atau relevansi dengan penelitian yang berkaitan dengan program revitalisasi pasar tradisional melalui konsep pasar rakyat. Bab ini terbagi kedalam sub-bab yang meliputi penelitian terdahulu, landasan teori, dan kerangka teori.

BAB III : METODOLOGI PENELITIAN

Pada bab ketiga ini menjelaskan tentang metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini. bab ini terbagi ke dalam sub-bagian jenis dan pendekatan penelitian, penentuan informan, teknik pengumpulan data, teknik pengolahan data dan analisis data, lokasi dan jadwal penelitian.

BAB IV : PEMBAHASAN

Selanjutnya pada bab keempat menjelaskan pembahasan secara komprehensif dan memberikan gambaran utuh mengenai Program Revitalisasi Pasar Tradisional Ciputat melalui konsep pasar rakyat di Wilayah Perkotaan Tahun 2022.

BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN

Di dalam bab terakhir ini merupakan penjabaran terkait konklusi dari hasil riset yang ditemukan di lapangan dan juga berisi tentang saran yang bisa dijadikan bahan pertimbangan sebagai upaya meningkatkan keberhasilan dari objek yang diteliti.

