

STRATEGI PERENCANAAN EFEKTIVITAS PADA REVITALISASI PASAR CIPUTAT

Nur Fauziah Latif *¹

Universitas Muhammadiyah Jakarta, Indonesia
fauziahnur1701@gmail.com

Salsabila Rahmadina

Universitas Muhammadiyah Jakarta, Indonesia
salsabilarahmadina272@gmail.com

Muhammad Farsya Razaq

Universitas Muhammadiyah Jakarta, Indonesia
farsyarazaq09@gmail.com

Dina Khaerunnisa

Universitas Muhammadiyah Jakarta, Indonesia
dinakhaerunnisa716@gmail.com

Mawar

Universitas Muhammadiyah Jakarta, Indonesia
mawar@umj.ac.id

Abstract

This research discusses the effectiveness planning strategy in the revitalization of Ciputat Market, by the South Tangerang City government. There are several problems that need to be addressed, such as the inadequate physical condition of the market, the presence of street vendors outside the market, and illegal levies received by traders. This study aims to identify the problems faced by traditional markets that are accepted by traders and evaluate the steps that can be taken to improve the effectiveness of market revitalization. Some of the effectiveness planning strategies that can be used in market revitalization include physical improvement of the market, rearrangement of traders, and handling illegal levies. In addition, environmental and needs analysis, handling illegal levies and extortion against street vendors. The issue of illegal levies (pungli) is still a rampant problem in Ciputat market, and partnerships with the private sector and third parties are expected to support the market revitalization process. Continuous evaluation is also considered important to track the progress and effectiveness of the revitalization efforts. Thus, the conclusion is to emphasize the importance of effective planning strategies, handling illegal levies, partnerships with private and third parties, and continuous evaluation in Ciputat Market revitalization efforts.

Keywords: Strategy, effectiveness, revitalization.

¹ Korespondensi Penulis.

Abstrak

Penelitian ini membahas strategi perencanaan efektivitas dalam revitalisasi Pasar Ciputat, oleh pemerintah Kota Tangerang Selatan. Terdapat beberapa masalah yang perlu diatasi, seperti kondisi fisik pasar yang kurang memadai, keberadaan pedagang kaki lima di luar pasar, dan pungutan liar yang diterima oleh pedagang. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi masalah yang dihadapi oleh pasar tradisional yang diterima oleh pedagang dan mengevaluasi langkah-langkah yang dapat diambil untuk meningkatkan efektivitas revitalisasi pasar. Beberapa strategi perencanaan efektivitas yang dapat digunakan dalam revitalisasi pasar meliputi perbaikan fisik pasar, penataan ulang pedagang, dan penanganan pungutan liar. Selain itu, analisis lingkungan dan kebutuhan, penanganan pungutan liar dan pemerasan terhadap pedagang kaki lima. Masalah pungutan liar (pungli) masih menjadi permasalahan yang marak di pasar Ciputat, dan kemitraan dengan pihak swasta dan pihak ketiga diharapkan dapat mendukung proses revitalisasi pasar. Evaluasi berkelanjutan juga dianggap penting untuk melacak kemajuan dan efektivitas dari upaya revitalisasi tersebut. Dengan demikian, kesimpulan adalah menekankan pentingnya strategi perencanaan efektif, penanganan pungutan liar, kemitraan dengan pihak swasta dan ketiga, serta evaluasi berkelanjutan dalam upaya revitalisasi Pasar Ciputat.

Kata Kunci : Strategi, Efektivitas, Revitalisasi

PENDAHULUAN

Pasar merupakan salah satu tempat terjadinya jual beli barang maupun jasa. Selain itu di dalam pasar terjadi hubungan sosial antara pedagang dan pembeli. Penjual dan pembeli dapat bertransaksi atau sepakat dalam akad jual beli. Transaksi yang disepakati meliputi barang, penjual, pembeli, dan harga barang. Selain itu, di pasar juga bisa melakukan tawar menawar yang tujuannya agar harga dari barang yang diinginkan bisa sepakat baik pihak penjual maupun pihak pembeli. Pasar juga menyediakan berbagai usaha, selain barang pasar juga menyediakan orang-orang yang menjual jasa atau tenaga kerja dengan mendapatkan uang sebagai imbalannya. Orang yang menyediakan jasanya di pasar, biasanya dibutuhkan oleh Ibu-ibu yang membawa banyak barang belanjaan sehingga mengalami kesulitan untuk membawa barang tersebut, dengan ini untuk memudahkan bisa menyewa jasa dengan membawakan barang itu. Menurut William berpendapat bahwa pasar merupakan sekumpulan orang yang memiliki suatu kepentingan yang puas, yaitu uang yang digunakan untuk belanja. Selain itu pasar juga sebagai tempat yang memiliki kemauan untuk membelanjakan uang tersebut. (William J. Stanton)

Pasar tradisional merupakan basis ekonomi rakyat yang memiliki potensi besar yang roda perekonomian bangsa. Fakta ini dapat dilihat secara langsung dimana pasar tradisional terus bertahan memenuhi kebutuhan masyarakat dari waktu ke waktu. Pasar tradisional bahkan mampu memberikan pelayanan kepada Seluruh segmen atau tingkat Masyarakat dalam kondisi krisis sekalipun, melayani berbagai kalangan. Dari sisi

kepemilikan, pasar tradisional beragam, ada yang dimiliki secara perseorangan yang seringkali belum berbentuk badan hukum, selain itu manajemennya masih konvensional dikelola dengan sistem kekeluargaan dengan kepemilikan modal yang terbatas dimana pelayanan kepada konsumen masih konvensional juga., pengambilalihan pengelolaan itu diharapkan ke depan dapat mewujudkan pasar tradisional dengan konsep modern yang dapat melayani konsumen sebagaimana toko modern yang nyaman dengan kualitas barang yang baik dan harga yang bersaing.

Secara fisik, kondisi pasar tradisional dibandingkan dengan toko modern jauh berbeda. Sangat banyak pasar tradisional yang berusia tua sehingga terkesan kumuh tidak terawat, becek, semrawut dan tidak aman. Akibatnya, pasar tradisional menjadi kurang menarik bagi sebagian konsumen. Kondisi ini juga diperparah oleh pengelolaan pasar ala kadarnya jauh dari sentuhan manajemen profesional yang sangat berorientasi pada konsumen. Kondisi fisik pasar tradisional tidak bisa dipisahkan dengan bagaimana tata ruang di dalam pasar itu sendiri. Secara umum, tata ruang pada bangunan pasar tradisional yang lama maupun yang baru atau yang telah direnovasi memiliki banyak kesamaan. Bangunan pasar pada umumnya memiliki tiga jenis tempat usaha yaitu kios, los dan gelaran.

Kios merupakan tempat berdagang di pasar dan pada masing-masing sisi diberi pembatas berupa dinding atau papan. Los merupakan hamparan memanjang tempat berdagang yang di dalamnya terdapat kios dan konter (counter). Konter merupakan tempat berdagang yang hanya berupa bangku etalase tanpa dinding penyekat. Mayoritas pedagang yang ada di bagian konter adalah pedagang sayur-mayur dan kebutuhan sehari-hari. Tempat usaha berupa kios terdapat di bagian depan bangunan, sementara los yang berisi kios maupun konter terletak pada bagian belakang atau di lantai atas gedung. Permasalahan yang terjadi adalah kurangnya pengawasan dari pemerintah terhadap kios, konter, los dan PKL. Meninjau dari pengambilalihan pengelolaan oleh pemerintah demi terwujudnya pasar tradisional dengan konsep modern dapat membuat pengunjung nyaman. Enam puluh empat kios dengan kondisi rusak dan tidak dapat digunakan oleh para pedagang, dua puluh los kumuh yang mengakibatkan para pengunjung tidak nyaman dan para PKL yang penempatannya kurang tepat sehingga mengganggu para pengguna jalan raya.

Fakta yang terjadi sekarang adalah persaingan antara pasar tradisional dengan pasar modern. Kebanyakan masyarakat akan lebih memilih belanja di tempat yang nyaman, bersih dan aman. Sedangkan pasar tradisional kurang diminati oleh pengunjung, karena tempatnya yang kurang nyaman serta tata letaknya yang kurang rapih. Di Kota Tangerang Selatan terdapat beberapa pasar besar salah satunya adalah Pasar Ciputat. Melihat kondisi saat ini Pasar Ciputat yang kurang nyaman untuk melakukan transaksi jual beli, sejalan dengan hal tersebut Pemerintah Kota Tangerang Selatan menjadikan program revitalisasi Pasar Ciputat sebagai salah satu proyek strategis daerah. Pasar Ciputat merupakan salah satu pasar tradisional terbesar di Kota

Tangerang Selatan, sehingga keberadaannya sangat dibutuhkan oleh masyarakat. Program revitalisasi Pasar Ciputat dilakukan sebanyak dua kali oleh Dinas Perindustrian dan Perdagangan dan Dinas Bangunan dan Penataan Ruang Kota Tangerang Selatan yang dilaksanakan pada triwulan keempat tepatnya Juli tahun 2017 dan April 2020.

Revitalisasi yang dilakukan pada tahun 2017 termasuk ringan yaitu perbaikan keramik pada lorong pasar baik dilantai satu atau dua, pengecatan tembok dan plafon yang sudah rusak. Dikutip dari Tangerangekspres.co.id (8 Mei 2017) menurut Kepala Bidang Perdagangan pada Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Tangerang Selatan program revitalisasi pasar empat lantai pengerjaan difokuskan pada lantai satu dan dua saja sesuai penganggaran. Selama pelaksanaannya, dipastikan tidak ada relokasi pedagang yang akan mengganggu pedagang yang ada agar pedagang merasa nyaman. Kemudian revitalisasi yang dilakukan pada bulan April 2020 yaitu perbaikan sarana dan prasarana, los/kios yang memerlukan perbaikan fungsi, seperti pencahayaan, saluran air, saluran pembuangan, listrik, udara, ruang laktasi, ruang publik, mushola, dan lainnya. Akan tetapi revitalisasi pada tahun 2017 dinilai kurang efektif, perbaikan tersebut tidak memberikan kepuasan bagi pedagang, bahkan pedagang merasa perbaikan tersebut sia-sia karena setelahnya gedung lantai satu (satu) dan 2 (dua) tidak terurus hingga menyebabkan kerusakan lagi. Maka dari itu revitalisasi yang dilakukan tahun 2017 terbilang cukup terbatas sehingga dibutuhkan revitalisasi dengan luasan yang lebih besar sekaligus pemenuhan sarana prasarana sesuai Standar Nasional Indonesia (SNI) Pasar yang telah ditetapkan, dengan harapan kios – kios di lantai dua Pasar Ciputat yang tidak terisi hingga sekarang, bisa dimanfaatkan dengan optimal. Dikutip dari mettro.tempo.co (26 Juni 4 2020) menurut Kepala Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Tangerang Selatan revitalisasi ini dilakukan nantinya akan disesuaikan oleh konsep Pasar Rakyat yang modern dan sesuai dengan SNI Pasar.

Tujuan dari program revitalisasi Pasar Ciputat ini adalah untuk membuat pasar tidak kumuh lagi dan aman dalam melakukan transaksi jual beli sesuai dengan Peraturan Walikota Tangerang Selatan Nomor 32 Tahun 2015 tentang Pengelolaan dan Pemberdayaan Pasar Tradisional untuk Meningkatkan pelayanan kepada Masyarakat dan Menjadikan dan mengembangkan pasar tradisional sebagai penggerak roda perekonomian daerah. Dan Meningkatkan pelayanan kepada Masyarakat.

METODE PENELITIAN

Dalam kajian ini, metode penulisan yang digunakan adalah penelitian studi literatur (literature study). Studi literatur pada penelitian ini adalah serangkaian kegiatan yang berkenaan dengan metode pengumpulan data pustaka, membaca dan mencatat, serta mengelola data penelitian secara obyektif, sistematis, analitis, dan kritis tentang strategi perencanaan efektivitas pada revitalisasi pasar Ciputat.

Penelitian dengan studi literatur ini memiliki persiapannya sama dengan penelitian lainnya akan tetapi sumber dan metode pengumpulan data dengan mengambil data di pustaka, membaca, mencatat, dan mengolah bahan penelitian dari artikel hasil penelitian tentang variabel dalam penelitian ini. Data yang dikumpulkan dan dianalisis merupakan data sekunder yang berupa hasil-hasil penelitian seperti buku, jurnal, artikel, situs internet, dan lainnya yang relevan dengan perencanaan efektivitas pada revitalisasi pasar Ciputat.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Revitalisasi Pasar Ciputat merupakan salah satu program strategis daerah yang terdapat dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) Walikota. Dinas Perindustrian dan Perdagangan akan merevitalisasi Pasar Ciputat di tahun 2020 yang akan digelontorkan Dinas Bangunan dan Penataan Ruang. Pasar Ciputat merupakan salah satu Pasar Rakyat terbesar di Kota Tangerang Selatan, sehingga keberadaannya sangat dibutuhkan masyarakat Tangerang Selatan.

Pemerintah Kota Tangerang Selatan, telah melakukan revitalisasi Pasar Ciputat pada bulan Maret 2022 lalu. Namun, masih ada para pedagang yang memilih untuk berjualan di area luar pasar, hal ini dikarenakan para pembeli jauh lebih mudah untuk melakukan transaksi belanja dengan pedagang yang berjualan di area luar pasar. Kendati demikian, adanya pedagang yang berjualan di luar area pasar itu menimbulkan dampak yang bisa mengganggu kenyamanan warga di sekitarnya. Mulai dari sulitnya keluar area pasar dan menyebabkan kemacetan di jalan.

Pasar Ciputat saat ini memiliki kondisi yang kurang memadai, baik dari segi fisik, manajemen, maupun pemberdayaan. Berikut ini adalah beberapa temuan yang menunjukkan kondisi tersebut:

- 1) Bangunan pasar yang rusak dan kumuh, dengan cat yang mengelupas, atap yang bocor, lantai yang retak, dinding yang berlumut, dan ventilasi yang buruk. Beberapa bagian bangunan juga terlihat kosong dan tidak terawat, seperti lantai dua dan tiga, yang tidak terisi oleh pedagang. Selain itu, bangunan pasar juga tidak memiliki fasilitas umum yang memadai, seperti saluran air, saluran pembuangan, instalasi listrik, musala, ruang laktasi, dan sarana prasarana lainnya. Hal ini menyebabkan pasar menjadi tidak nyaman dan tidak higienis, baik bagi pedagang maupun pembeli.
- 2) Pedagang kaki lima yang berjualan di sekitar pasar, terutama di bawah terowongan, yang menyebabkan kemacetan, kekumuhan, bau, dan polusi. Pedagang kaki lima ini tidak memiliki izin resmi dari pemerintah atau pengelola pasar, sehingga mereka berjualan secara sembarangan, tanpa memperhatikan ketertiban, kebersihan, dan keselamatan. Pedagang kaki lima ini juga bersaing dengan pedagang di dalam pasar, sehingga menurunkan omzet dan pendapatan pedagang resmi. Selain itu, pedagang kaki lima ini juga

mengganggu arus lalu lintas dan pejalan kaki, sehingga menimbulkan kemacetan dan kecelakaan.

Dalam hal ini, Pihak pengelola Pasar Ciputat itu juga sudah mendata para pedagang yang berjualan di area luar pasar untuk berikutnya dipindahkan ke dalam pasar sebagai wujud solusinya. Meskipun sudah ada solusi yang diberikan kepada para pedagang, mahalnya harga lapak di dalam pasar itu tidak sebanding dengan pendapatan pedagang kaki lima. Hal inilah yang membuat mereka tetap memilih untuk berjualan di area luar pasar. Para pedagang yang berjualan di area luar pasar sering kali mendapatkan pungutan liar (pungli) seperti dari Organisasi Kemasyarakatan (ormas) atau preman-preman setempat. Biaya yang harus dikeluarkan oleh mereka untuk pungutan liar tersebut terbilang cukup besar, yakni kisaran 300 ribu sampai lebih dari 1 juta rupiah. Namun, hal tersebut para pedagang mengaku tidak pernah mendapatkan perlindungan apapun dari ormas atau preman setempat pada saat dagangan mereka digusur oleh Satuan Polisi Pamong Praja (Satpol PP).

Berikut beberapa strategi yang dapat digunakan dalam perencanaan revitalisasi pasar:

1. Analisis Lingkungan dan Kebutuhan adalah langkah kritis dalam revitalisasi pasar Ciputat. Proses ini membantu para perencana untuk memahami kondisi lingkungan, Kebutuhan Masyarakat, dan Kebutuhan Pedagang.
 - Kondisi lingkungan yaitu dengan memeriksa kondisi infrastruktur fisik pasar, seperti atap, lantai, dinding, dan fasilitas umum serta adanya evaluasi keberlanjutan dan daya tahan struktur pasar. Selain itu menilai ketersediaan jalur akses, jalan, dan transportasi umum. Juga memastikan bahwa pasar mudah diakses oleh masyarakat.
 - Dalam Kebutuhan Masyarakat yaitu dapat melakukan pertemuan atau survei dengan masyarakat lokal untuk memahami kebutuhan dan harapan mereka terhadap pasar serta melibatkan masyarakat dalam proses perencanaan untuk memastikan bahwa kepentingan dan aspirasi mereka tercermin dalam revitalisasi.
 - Kemudian juga ada Kebutuhan Pedagang yaitu dengan melakukan wawancara dengan pedagang untuk memahami kebutuhan dan harapan mereka terkait infrastruktur, fasilitas, dan peraturan pasar serta melakukan pelatihan dan pengembangan untuk mengidentifikasi apakah ada kebutuhan untuk pelatihan atau pengembangan keterampilan pedagang.
2. Hindari pungutan liar dan pemerasan terhadap pedagang kaki lima di pasar Ciputat masih marak, ditambah adanya bangunan liar tanpa izin dinas terkait pun sering terjadi. Di masa Pandemi Covid 19, masa perekonomian yang kian sulit bagi para pedagang namun pungli masih banyak dilakukan oleh petugas yang tidak resmi di pasar Ciputat.

3. Adanya Kemitraan dengan Swasta dan Pihak Ketiga yaitu dengan berkolaborasi dengan pihak swasta, LSM, dan pihak ketiga lainnya untuk mendukung revitalisasi pasar. Membentuk kemitraan untuk mendapatkan dukungan finansial dan teknis.
4. Pemantauan dan Evaluasi Berkelanjutan agar menetapkan sistem pemantauan untuk melacak kemajuan dan efektivitas revitalisasi. Dengan melakukan evaluasi berkala dan membuat perubahan yang diperlukan berdasarkan umpan balik dan hasil pemantauan. Evaluasi juga penting untuk mengetahui seberapa tingkat keberhasilan kebijakan yang dilaksanakan tersebut. Apakah kebijakan tersebut sesuai dengan tujuan yang sudah ditentukan atau belum. Jika tidak sesuai, evaluasi juga dapat digunakan sebagai penentu apakah kebijakan tersebut dapat dilanjutkan atau tidak.

KESIMPULAN

Strategi perencanaan efektivitas dalam revitalisasi Pasar Ciputat, yang telah mengalami dua kali revitalisasi oleh pemerintah Kota Tangerang Selatan. Meskipun demikian, masih terdapat beberapa masalah yang perlu diatasi, seperti kondisi fisik pasar yang kurang memadai, keberadaan pedagang kaki lima di luar pasar, dan pungutan liar yang diterima oleh pedagang. Beberapa strategi perencanaan efektivitas yang dapat digunakan dalam revitalisasi pasar meliputi perbaikan fisik pasar, penataan ulang pedagang, dan penanganan pungutan liar. Selain itu, analisis lingkungan dan kebutuhan, penanganan pungutan liar dan pemerasan terhadap pedagang kaki lima, kemitraan dengan swasta dan pihak ketiga, serta pemantauan dan evaluasi berkelanjutan juga merupakan langkah-langkah yang perlu dipertimbangkan dalam revitalisasi pasar Ciputat. Masalah pungutan liar (pungli) masih menjadi permasalahan yang marak di pasar Ciputat, dan kemitraan dengan pihak swasta dan pihak ketiga diharapkan dapat mendukung proses revitalisasi pasar. Evaluasi berkelanjutan juga dianggap penting untuk melacak kemajuan dan efektivitas dari upaya revitalisasi tersebut. Dengan demikian, kesimpulan dari artikel ini menekankan pentingnya strategi perencanaan efektif, penanganan pungutan liar, kemitraan dengan pihak swasta dan ketiga, serta evaluasi berkelanjutan dalam upaya revitalisasi Pasar Ciputat.

Mencakup beberapa strategi perencanaan efektivitas yang dapat diterapkan dalam revitalisasi Pasar Ciputat, ada beberapa saran yang dapat diberikan;

1. Perlu dilakukan perbaikan fisik pasar untuk memastikan kondisi pasar yang memadai dan menarik bagi para pembeli. Selain itu, penataan ulang pedagang juga diperlukan untuk menciptakan tata letak yang lebih teratur dan memudahkan akses bagi pembeli.
2. Penanganan pungutan liar (pungli) yang diterima oleh pedagang juga menjadi fokus utama. Langkah-langkah untuk mengatasi pungutan liar perlu diterapkan agar pedagang dapat beroperasi tanpa beban tambahan yang tidak sah. Analisis lingkungan dan kebutuhan juga perlu dilakukan untuk memastikan bahwa revitalisasi pasar sesuai dengan kebutuhan masyarakat sekitar.

3. Kemitraan dengan pihak swasta dan pihak ketiga dianggap penting dalam mendukung proses revitalisasi pasar. Kerjasama dengan pihak swasta dapat membantu dalam pengembangan pasar dan meningkatkan daya tariknya. Pemantauan dan evaluasi berkelanjutan juga diperlukan untuk melacak kemajuan dan efektivitas dari upaya revitalisasi tersebut.
4. Penanganan pedagang kaki lima yang berjualan di luar pasar juga perlu diperhatikan, mungkin dengan mencari solusi yang dapat mengintegrasikan mereka ke dalam pasar.

Dengan demikian, saran dari artikel ini menekankan pentingnya strategi perencanaan efektif, penanganan pungutan liar, kemitraan dengan pihak swasta dan ketiga, serta evaluasi berkelanjutan dalam upaya revitalisasi Pasar Ciputat.

DAFTAR PUSTAKA

- Farhat M. (2021, September 9). Pungli Pungli Dan Pemerasan Di Pasar Ciputat Masih Marak. Beritafakta.id.<https://beritafakta.id/pungli-pungli-dan-pemerasan-di-pasar-ciputat-masih-marak/>
- Oktaviani Rizki Handayani. (2023, January 4). Revitalisasi Pasar Ciputat Sudah Rampung, Pedagang Enggan Jualan di Dalam Pasar. Journoliberta.com.
<https://www.journoliberta.com/2023/04/revitalisasi-pasar-ciputat-sudah.html>
- Rafalya Zafirah Putri, Rafalya (2021) Implementasi Program Revitalisasi Pasar Ciputat Berdasarkan Peraturan Walikota No 32 Tahun 2015. Skripsi (S1) thesis, Fisip Universitas Muhammadiyah Jakarta.
- Tengku Maya Magdina, M. A. (2018). Evaluasi Kebijakan Revitalisasi dalam Pengelolaan Pasar Tradisional. *Anthropos: Jurnal Antropologi Sosial dan Budaya*, 45-52.
- Rahmat Salam, I. R. (2023). Modernisasi Pasar Ciputat Melalui Program. *Swatantra Jurnal Otonomi Daerah dan Pengembangan Masyarakat*. Vol. XX No. 1 Januari 2023 pp. 105-116.
<https://jurnal.umj.ac.id/index.php/SWATANTRA/article/view/15619/8237>
- Dwi Narwoko. (2020). Benarkah Pemkot Tangsel Masih Upayakan Revitalisasi Pasar Ciputat. Merdeka.com.