

REVITALISASI KAWASAN PASAR TRADISIONAL SEBAGAI UPAYA MENCiptAKAN LINGKUNGAN PASAR YANG BERSIH DAN NYAMAN DI PASAR PAGI BINTARA BEKASI

Budiyono S^{1*}, Ilham Basuki¹

¹ Prodi Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik
Universitas Krisnadwipayana, Indonesia

Abstrak

Pasar merupakan tempat dimana terjadinya transaksi jual beli antara penjual dan pembeli. Pasar tradisional pada umumnya menyediakan kebutuhan sehari-hari masyarakat yang tinggal di sekitarnya. Pasar tradisional menawarkan harga yang lebih murah dan lokasi yang lebih terjangkau, juga berguna sebagai salah satu sumber PAD suatu daerah. Pasar tradisional kini telah tersaingi oleh maraknya pasar modern yang dibangun di dekat permukiman warga, sehingga banyak warga yang beralih ke pasar modern yang lebih bersih dan nyaman.

Pasar tradisional pada umumnya memiliki kesan kumuh dan tidak nyaman. Keadaan seperti itu tidak dapat menunjang kegiatan jual beli di pasar yang terjadi setiap hari. Pasar tradisional mengalami degradasi kualitas karena kurangnya perawatan, kelengkapan prasarana dan sarana dasar, seperti air bersih, toilet, sistem persampahan, dan saluran pembuangan air hujan. Sehingga dewasa ini pasar tradisional dianggap erat kaitannya dengan kumuh dan kotor.

Kata kunci: Pasar Tradisional, Kawasan Kumuh, PAD

PENDAHULUAN

Pasar dalam arti sempit dapat didefinisikan sebagai tempat bertemunya penjual dan pembeli yang saling melakukan transaksi jual beli. Di dalam pasar lah kegiatan transaksi tawar menawar maupun jual beli terjadi. Pasar adalah seperangkat pembeli aktual dan potensi dari sebuah produk atau jasa. Ukuran dari pasar sendiri tergantung pada jumlah orang yang menunjukkan kebutuhan, memiliki kemampuan dalam pertugasan (Kotler dan Armstrong, 1999).

Banyak pemasar memandang penjual sebagai industri dan pembeli sebagai pasar, dimana penjual mengirimkan produk jasa yang mereka produksi dan mengkomunikasikan atau menyampaikan kepada pasar; sebagai gantinya, mereka akan menerima uang

dan informasi dari pasar (Kotler dan Armstrong, 1999).

Pasar tradisional adalah pasar yang pelaksanaannya bersifat tradisional tempat bertemunya penjual pembeli, terjadinya kesepakatan harga dan terjadinya transaksi melalui proses tawar-menawar harga. Umumnya pasar tradisional menyediakan berbagai kebutuhan rumah tangga dan biasanya berlokasi di tempat terbuka. Jenis bangunan di pasar ini berbentuk toko, los, dan pelataran (PKL). Toko semi permanen umumnya digunakan untuk berjualan aneka kue, pakaian, dan barang atau perabotan lainnya. Bangunan berbentuk los digunakan untuk berjualan buah-buahan, sayuran, ikan, daging, dan sebagainya. Sedangkan pelataran biasanya digunakan oleh pedagang-pedagang kecil yang menjual mainan, makanan ringan, dan sebagainya.

Kondisi pasar tradisional di Jabodetabek, umumnya minim fasilitas dan kurang terawat. Kebersihan pasar kadang kurang terjaga, seperti sampah banyak berserakan dan bertumpukan sehingga sering menimbulkan bau tak sedap. Akibatnya, jika hujan turun, akan muncul genangan air dan kotor. Selain itu, kurang baiknya penataan tempat berjualan pedagang di pasar tradisional, memberikan kesan pasar yang sempit dan semrawut. Hal ini juga disebabkan banyaknya pedagang yang berjualan di toko atau los, meletakkan barang dagangannya sedikit memakan jalan untuk para pembeli. Pemandangan saling senggol di pasar tradisional merupakan hal yang umum terlihat.

Kota Bekasi memiliki 12 pasar yang dikelola oleh Pemerintah Kota Bekasi melalui Dinas Perekonomian Rakyat. Pasar tradisional menjadi salah satu penyumbang terbesar Pendapatan Asli Daerah kota Bekasi dari hasil penarikan retribusi pasar. Pasar tradisional di Bekasi tersebar di 9 kecamatan. Kecamatan dengan jumlah pasar terbanyak adalah Kecamatan Bekasi Barat, dimana terdapat pasar tradisional: Pertokoan Kranji, Pasar Kranji baru, dan Pasar Bintara.

Pasar Bintara merupakan pasar yang memiliki posisi strategis di Kota Bekasi. Pasar Bintara yang memiliki luas 2,9 Hektar ini berada di Jalan I Gusti Ngurah Rai, dan berada di perbatasan antara DKI Jakarta dan Kota Bekasi. Pasar ini melayani kebutuhan hidup sehari-hari bagi penduduk sekitarnya yaitu warga Kelurahan Bintara Jaya, Kelurahan Bintara, dan Kelurahan Kota Baru di Kecamatan Bekasi Barat. Selain itu, warga sekitar dari Kecamatan Cakung dan Pulogebang, Jakarta Timur, juga kerap mengunjungi pasar ini karena dekat dengan permukiman.

Pasar Bintara berada di Jalan I Gusti Ngurah Rai, jalan arteri primer yang menghubungkan antara Kota

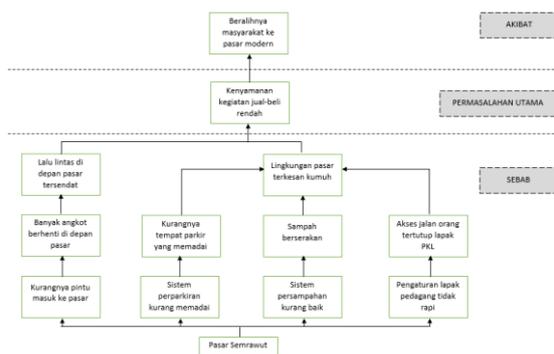
Bekasi dengan DKI Jakarta. Jalan ini ramai dilewati warga Bekasi yang bekerja di Jakarta, sehingga kerap kali terjadi kemacetan di jam-jam sibuk. Posisi Pasar Bintara semakin strategis dengan adanya Stasiun Cakung yang berada persis di seberang pasar. Stasiun ini melayani lintas KRL jurusan Bekasi-Jakartakota yang cukup ramai.

Seperti pasar tradisional kebanyakan, kondisi Pasar Bintara juga kurang terawat. Kondisi lingkungannya kumuh karena banyak sampah yang berserakan. Pasar juga terlihat semrawut karena menjamurnya Pedagang Kaki Lima yang penataannya kurang baik sehingga mengganggu aksesibilitas calon pembeli yang mengunjungi pasar. Kesan kumuh semakin kentara saat turun hujan yang membuat jalan di dalam pasar becek dan kotor. Kondisi perpakiran di Pasar Bintara juga kurang memadai, karena minimnya tempat parkir khusus. Kendaraan diparkir di depan ruko-ruko, berbarengan dengan lapak pedagang kaki lima sehingga menimbulkan kesan semrawut. Hal-hal tersebut dapat mengurangi kenyamanan pembeli saat berbelanja, sehingga banyak pembeli yang lebih memilih pergi ke pasar modern daripada pasar tradisional.

Meski identik dengan pasar tradisional lainnya yang mempunyai kesan kumuh dan semrawut, keberadaan Pasar Pagi Bintara sebagai pasar tradisional sangat dibutuhkan terutama oleh warga sekitar. Oleh karena itu, dalam rangka meningkatkan pelayanan pasar di lokasi tersebut, maka perlu dilakukan upaya secara komprehensif yang menyangkut berbagai aspek tapak dalam perancangan pasar tradisional yang baik dan nyaman.

METODE PENELITIAN

Kondisi eksisting Pasar Bintara sebagai pasar tradisional memiliki tingkat kenyamanan yang kurang baik bagi penjual maupun pembeli. Hal ini disebabkan oleh berbagai permasalahan yang ada di Pasar Bintara. Terdapat bermacam-macam masalah yang terjadi di Pasar Bintara ini baik dari segi sarana maupun prasarana pasar. Kurang teraturnya posisi lapak pedagang kaki lima membuat pasar terkesan semrawut dan berantakan. Pengaturan sampah yang kurang baik juga menyebabkan pasar terkesan kumuh dan kotor, sehingga mengganggu aktifitas jual beli di pasar. Permasalahan di Pasar Bintara lebih jauh dapat dilihat pada rumusan kajian permasalahan berikut ini:



Gambar 1 Kajian Permasalahan

Pasar tradisional menjadi tempat transaksi jual beli dan tawar menawar antara penjual dan pembeli. Banyaknya orang yang melakukan kegiatan transaksi setiap satuan waktunya membuat pasar harus dapat mengakomodir kegiatan tersebut dengan baik. Pasar yang baik dapat memberikan kesan yang baik pada seluruh tokoh yang berada di dalam pasar, baik penjual, pembeli, maupun pengelola pasar.

Sebagai pasar tradisional, kondisi lapangan Pasar Pagi Bintara tidak jauh berbeda dengan pasar tradisional lainnya yang memiliki gambaran kotor, kumuh, dan becek.

Kondisi ini diperparah dengan kurang tertatanya penempatan lapak pedagang yang membuat pasar terkesan semrawut. Untuk itu diperlukan sebuah konsep yang dapat mengubah gambaran pasar yang kumuh menjadi pasar yang bersih serta aman dan nyaman. Konsep pasar yang diusung adalah pasar tradisional bercitra modern. Dengan konsep ini, diharapkan Pasar Pagi Bintara dapat tertata dan bersih. Oleh karena itu, demi terciptanya pengembangan Pasar Pagi Bintara dari pasar tradisional menjadi pasar yang bercitra modern, diperlukan suatu rancangan konsep yang sistemis dan solutif.

Rancangan sebuah pasar tradisional patut menganut kaidah-kaidah rancangan, dijiwai konsep dasarnya sebagai landasar berpisajak di dalam sebuah pasar. Beberapa hal yang bisa digunakan sebagai parameter acuan rancang sebuah pasar tradisional bercitra modern, antara lain: (Suardana, 2007)

- a. Ruang kegiatan jual beli berdasarkan kelompok pedagang
 - b. Mewujudkan sirkulasi yang efektif
 - c. Terlindung dari pengaruh cuaca, hujan, panas matahari, bau
 - d. Menyediakan ruang emergency bagi publik
 - e. Manfaatkan pemasukan cahaya alami
 - f. Memposisikan sirkulasi udara secara optimal
 - g. Bentuk massa sederhana, dengan struktur rangka ruang bersifat fleksibel
 - h. Ruang parkir yang cukup dan berpeluang untuk dikembangkan
 - i. Mewujudkan rancangan yang memberi rasa aman dan nyaman
- Pasar tradisional bercitra modern bukan hal yang baru di Jakarta

dan sekitarnya. Beberapa kota mandiri umumnya memiliki pasar tradisional sendiri dengan konsep modern yang mengunggulkan kebersihan dan kenyamanan berbelanja. Sehingga mempersempit jurang definisi antara pasar modern dan pasar tradisional terkait bangunan fisik dan pengalaman belanja. Salah satu contoh pasar tersebut yang lokasinya dekat dengan Pasar Pagi Bintara adalah Pasar Modern Sinpasa yang berada di kota mandiri Summarecon Bekasi. Ada kesamaan karakteristik kawasan pasar antara kedua pasar ini, yaitu di dalam satu kawasan sama-sama ada ruko dan rukan yang digunakan untuk kegiatan usaha baik barang maupun jasa. Kesamaan yang mencolok ini dapat menjadikan Pasar Modern Sinpasa sebagai acuan konsep pengembangan Pasar Pagi Bintara. Beberapa konsep yang telah diterapkan di Pasar Modern Sinpasa yang dapat diaplikasikan di Pasar Pagi Bintara, antara lain :

- a. Pengelompokkan jenis dagangan pedagang dan membagi blok lapak atau kios per jenis barang dagangan yang dijual
- b. Adanya papan petunjuk arah yang jelas untuk menemukan jenis barang dagangan tertentu sehingga mempermudah calon pembeli
- c. Ada pekerja kebersihan, tempat sampah yang banyak dan layak, sehingga kebersihan dapat lebih terjaga
- d. Pengaplikasian sistem parkir modern yang terjamin keamanannya
- e. Tersedia sistem keamanan seperti satpam dan kamera pengawas
- f. Suasana di dalam pasar yang terang sehingga pasar tidak terkesan sumpek dan gelap.

Perancangan konsep perlu dibuat target-target tertentu yang menjadi tolok ukur pencapaian keberhasilan dari suatu perencanaan tapak. Adapun target dari penataan kawasan Pasar Pagi Bintara, antara lain :

- a. Terciptanya pasar tradisional yang bersih, aman, dan nyaman
- b. Terciptanya area sekitar pasar yang tertib dan rapi, serta berkurangnya kemungkinan terjadi kemacetan lalu lintas akibat arus keluar masuk pasar yang sebelumnya tidak teratur
- c. Meningkatnya jumlah pengunjung ke Pasar Pagi Bintara, terutama sebagai kawasan wisata belanja yang dapat dikembangkan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Aktivitas dan Kebutuhan Ruang

Analisis aktivitas dilakukan untuk mengetahui bagaimana aktivitas yang ada di suatu kawasan. Analisis ini penting untuk dilakukan supaya perancangan yang akan dilaksanakan dapat sesuai dengan kebutuhan aktivitas kawasan yang ada. Karena pada dasarnya perancangan suatu kawasan tidak lepas dari kegiatan atau aktivitas masyarakat baik yang ada di dalam kawasan maupun sekitar kawasan. Oleh karenanya, perlu dilakukan analisis aktivitas.

Pasar Pagi Bintara merupakan tempat warga melakukan aktivitas jual beli barang-barang kebutuhan rumah tangga, makanan lauk pauk, pakaian, dan lain-lain. Sehingga aktivitas utama yang ada di Pasar Pagi Bintara merupakan aktivitas perdagangan barang dan jasa. Sedangkan fungsi lainnya merupakan fungsi penunjang dan pelayanan.

Fungsi Aktivitas Kawasan Pasar

Wilayah perancangan adalah kawasan Pasar Pagi Bintara yang berlokasi di Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat. Selain terdapat pasar tradisional, di dalam kawasan ini juga terdapat blok ruko yang digunakan untuk perdagangan barang dan jasa. Terdapat beberapa macam aktivitas yang berlangsung di kawasan pasar mulai dari perdagangan sampai pengolahan persampahan. Aktivitas ini berlangsung sesuai dengan fungsi elemen-elemen yang ada di kawasan pasar. Adapun pembagian kelompok aktivitas ruang yang berlangsung di dalam kawasan Pasar Pagi Bintara sesuai dengan fungsi yang ada, adalah sebagai berikut :

a. Fungsi Utama

Fungsi utama kawasan Pasar Pagi Bintara adalah sebagai tempat terjadinya perpindahan barang dan jasa dari produsen ke konsumen. Perpindahan ini dilaksanakan melalui transaksi jual beli setelah adanya proses tawar-menawar. Selain itu, di pasar terjadi pembentukan harga karena penjual dapat melakukan permintaan atas barang yang dibutuhkan oleh pembeli. Pasar juga sebagai tempat untuk memperkenalkan produk baru dari produsen kepada calon konsumen dengan cara, misalnya membuka *booth* atau mengadakan acara yang menarik perhatian masyarakat.

b. Fungsi Penunjang

Fungsi penunjang kawasan perancangan meliputi aktivitas permukiman dimana ada warga yang tinggal di ruko-ruko di dalam kawasan pasar. Juga ada fungsi wisata kuliner serta wisata belanja. Karena pasar tradisional biasanya terdapat jajanan pasar yang umumnya tidak terdapat di pasar modern.

Jajanan pasar ini dapat menjadi daya tarik pasar untuk wisata kuliner warga.

c. Fungsi Pelayanan

Fungsi pelayanan kawasan Pasar Pagi Bintara berupa aktivitas peribadatan dan persampahan. Aktivitas persampahan dalam bentuk kegiatan membuang sampah dan pengumpulan sampah untuk diangkut ke TPA yang dilakukan oleh pembeli, penjual, dan pengelola yang berada di dalam kawasan pasar. Aktivitas peribadatan berupa kegiatan solat bagi umat islam yang dilaksanakan di mushola pasar.

Karakteristik Aktivitas dan Pengguna Kawasan

Sesuai dengan fungsi utamanya, kegiatan utama yang terjadi di Pasar Pagi Bintara adalah perdagangan barang dan jasa. Maka rancangan pengembangan kawasan yang akan dibuat, mendukung kegiatan transaksi jual beli seperti penataan kembali layout kios dan lapak pedagang. Selain itu, kegiatan jual-beli dilengkapi dengan kegiatan penunjang yang diatur sebaik mungkin, serta memperbanyak fasilitas seperti toilet dan tempat sampah demi terjaganya kebersihan pasar. Sebagian besar pelaku aktivitas di kawasan Pasar Pagi Bintara adalah masyarakat dari Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi dan masyarakat dari Kecamatan Cakung dan Penggilingan, Kota Jakarta Timur.

Pengguna

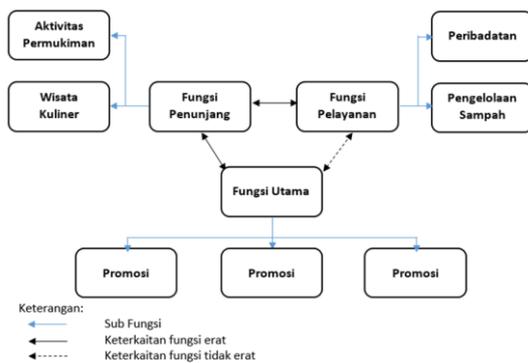
Pasar tradisional umumnya menjual barang-barang kebutuhan sehari-hari, alat-alat rumah, buah dan sayuran, dan lain-lain. Untuk itu, calon pembeli pasar tradisional umumnya adalah warga yang tinggal di sekitar lokasi pasar.

Pasar Pagi Bintara sebagai pasar tradisional melayani penduduk di

sekitarnya, antara lain warga di Kecamatan Bekasi Barat, Bekasi, Kecamatan Cakung dan Kecamatan Duren Sawit Jakarta Timur. Warga kedua wilayah tersebut bertempat tinggal di kompleks perumahan dan kawasan permukiman sederhana yang berada di sekitar pasar. Selain itu, pasar ini juga melayani pengunjung dari lokasi lain yang lebih jauh yang bisa sampai di pasar menggunakan kendaraan pribadi maupun menaiki angkutan umum.

Aktivitas

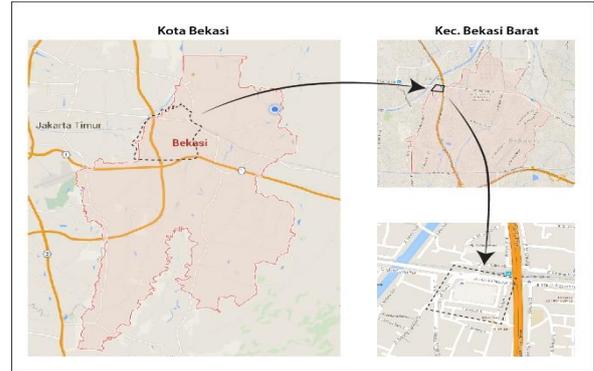
Hubungan antar ruang pada kawasan pasar tradisional menunjukkan adanya kaitan yang erat antar-ruang yang ada di dalam kawasan tersebut. Hubungan keeratan dapat dilihat pada Gambar 2 berikut:



Gambar 2 Analisis Aktivitas

B. Tapak Tautan Wilayah

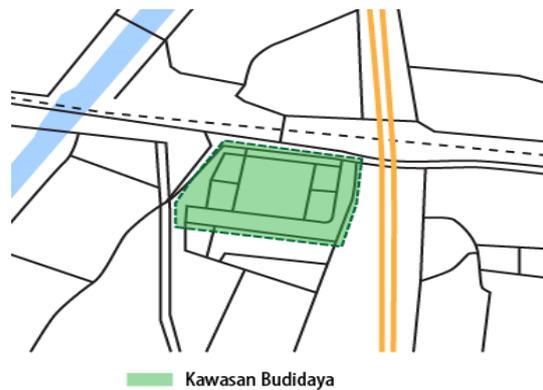
Kawasan perancangan terletak di Kota Bekasi, tepatnya di Kecamatan Bekasi Barat. Kawasan perancangan merupakan bagian kecil dari luas Kecamatan Bekasi Barat.



Gambar 3 Tautan Wilayah

Topografi

Data dan analisis : Kawasan memiliki topografi datar dan difungsikan sebagai kawasan budidaya (terbangun) yaitu untuk kegiatan perdagangan dan jasa
Respon : Kawasan difungsikan sebagai kawasan budidaya yang mencakup kegiatan perdagangan barang dan jasa, permukiman, dan kegiatan pasar lainnya.



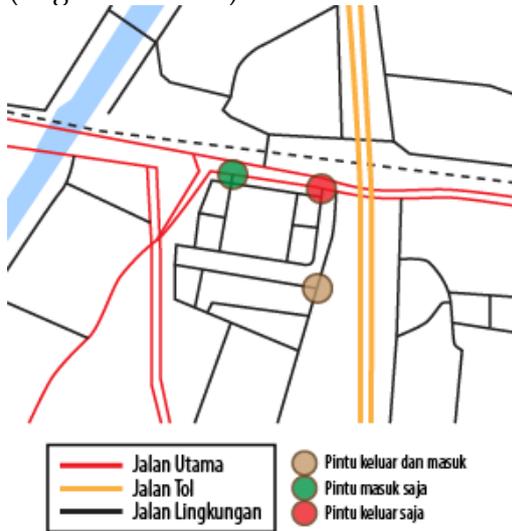
Gambar 4 Analisis Topografi

Aksesibilitas

Data dan analisis : Permasalahan muncul ketika tidak teraturnya arus keluar dari dalam kawasan ke jalan utama yang menyebabkan kemacetan. Sehingga perlu adanya pengaturan kembali sistem perparkiran dan jalur keluar masuk kendaraan ke dalam kawasan pasar.

Respon : Perlu meningkatkan sistem perparkiran ke sistem modern. Pengaturan pintu keluar dan masuk yang tidak mengganggu aktivitas lalu lintas jalan utama. Serta membuka pintu

keluar dan masuk baru di sisi timur (lingkaran coklat).

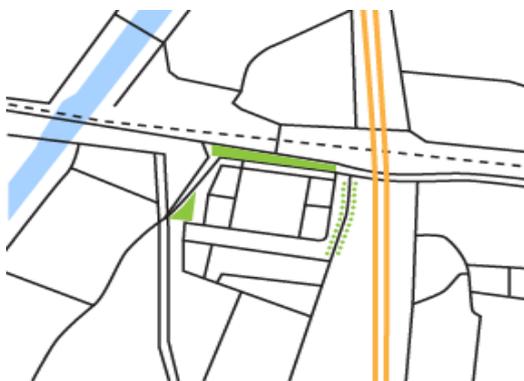


Gambar 5 Analisis Aksesibilitas

Analisis Vegetasi

Data dan analisis :Permasalahan vegetasi dan lingkungan masih sangat terasa, pasar terkesan gersang karena minimnya pepohonan yang rindang dan taman. Di depan pasar, median jalan utama cukup lebar sekitar 4 meter, dapat difungsikan sebagai taman. Posisi ini strategis karena berada di antara pasar dan stasiun.

Respon : Pengembangan taman di depan pasar, dan juga di lahan tidak terpakai di sisi barat kawasan. Juga dikembangkan jalur hijau di jalan lingkungan di sisi timur untuk memperindah kawasan.



Gambar 6 Analisis Vegetasi

KESIMPULAN

Masalah yang muncul di pasar tradisional merupakan masalah yang berakar ke dalam berbagai hal. Mulai dari kebiasaan masyarakat baik penjual maupun pembeli membuang sampah sembarangan, ketidaktegasan petugas dalam penegakkan aturan di dalam pasar, dan manajemen pasar yang kurang baik, terlebih jika dibandingkan dengan pasar modern.

Hal-hal tersebut memicu penurunan kualitas lingkungan di kawasan pasar yang mengalami efek bola salju (*snowball effect*) dimana hal kecil yang tidak ditangani menjadi masalah besar yang sulit untuk diselesaikan. Bahkan saat ini pasar tradisional sudah identik dengan kata-kata kumuh, kotor, dan semrawut.

Perlu dilakukan pengembangan pasar tradisional ke arah yang lebih baik, contohnya pasar tradisional bercitra modern. Dengan begitu, meskipun telah direvitalisasi dengan tampilan yang lebih modern dan keadaan yang lebih bersih dan nyaman, pasar tradisional tetap tidak akan kehilangan ciri khasnya dimana interaksi antara penjual dan pembeli yang kuat.

Perancangan kawasan pasar tidak hanya dilakukan di dalam areal pasar, melainkan juga perlu dilakukan di ruang sekitar pasar. Hal tersebut dapat dilakukan dengan pengintegrasian kawasan pasar dengan fasilitas umum di sekitarnya seperti stasiun kereta api, demi menciptakan aksesibilitas yang mudah dan aman bagi pengunjung.

Revitalisasi harus mengupayakan tercapainya target dari konsep perancangan tapak dengan menganalisis hasil pengamatan lapangan. Perlu dilakukan penanggulangan masalah-masalah yang ada tetapi juga menyusun rencana pengembangan potensi yang dimiliki oleh kawasan Pasar Pagi Bintara. Pada

hakikatnya penyelesaian pasar tradisional yang mempunyai gambaran kurang baik tidak dapat dilakukan oleh satu unit atau dinas, akan tetapi membutuhkan keterpaduan kegiatan dari setiap dinas yang terkait dan masyarakat sekitar dan masyarakat di dalam kawasan

DAFTAR PUSTAKA

Artikel dalam Jurnal (Jurnal Primer)

Nurainy. *Pedoman Penataan Dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan Dan Toko Modern*. Skripsi, Fakultas Sosial dan Ilmu Politik Departemen Ilmu Administrasi UI, Depok, 2012.

Sukriswanto, Uchang, *Analisis Kelayakan Revitalisasi Pasar Umum Gubug Kabupaten Grobogan*. Tesis, Prodi Magister Teknik Sipil Undip, Semarang, 2012.

Peraturan/Undang- Undang

Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia (Permendag RI) Nomor 53/M-DAG/PER/12/ 2008, Tanggal Desember 1987 tentang Pedoman Penataan Dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan Dan Toko Modern.