

1. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Pasar merupakan tempat bertemunya pihak penjual dan pembeli untuk melaksanakan transaksi, dimana proses jual beli terbentuk, yang menurut kelas mutu pelayanan dapat digolongkan menjadi pasar tradisional dan pasar modern, dan menurut sifat pendistribusiannya dapat digolongkan menjadi pasar eceran dan pasar perkulakan/grosir.

(Pedoman Pembinaan Pasar Daerah, 2000 dalam Pulungan; 2000)

Keberadaan Pasar tradisional di pinggiran wilayah Jakarta masih sangat bermanfaat namun, bila dilihat dari kondisi fisik dan pengelolaan pasar tradisional, menyebabkan daya tarik semakin menurun sehingga cukup banyak pasar tradisional di wilayah DKI Jakarta yang tidak dapat menjalankan fungsi dan manfaatnya dengan baik.

Dari 151 pasar tradisional yang ada di wilayah Propinsi DKI Jakarta, 9 dalam kondisi baik, 40 rusak ringan dan 102 mengalami kerusakan berat. Padahal total aset perusahaan lebih dari 3 triliun rupiah.

(Sumber: Direktur Perencanaan PD. Pasar Jaya).

Adapun tugas dari PD. Pasar Jaya adalah melaksanakan pelayanan umum dalam bidang perpasaran sedangkan fungsi dari PD. Pasar Jaya adalah:

- a). melakukan perencanaan, pembangunan, pemeliharaan dan pengawasan bangunan pasar;
- b). melakukan pengelolaan pasar dan fasilitas perpasaran;
- c). melakukan pembinaan pedagang pasar;
- d). membantu menciptakan stabilitas harga dan kelancaran distribusi barang dan jasa

(PD. Pasar Jaya dalam angka 2005).

Berdasarkan Tugas dan fungsi PD. Pasar Jaya tersebut maka sangat jelas bahwa pasar tradisional merupakan fasilitas kota yang harus disediakan dan dikelola secara baik dan benar sehingga kebutuhan masyarakat kota sebagai pengguna pasar tradisional dapat dipenuhi.

Sebagai fasilitas kota yang sampai saat ini masih dibutuhkan oleh masyarakat dan berfungsi menyalurkan seluruh kebutuhan masyarakat, tentu sangat menyedihkan dengan citra buruk yang diperoleh pasar tradisional pada umumnya.

Dalam buku PD. Pasar Jaya Dalam Angka 2005 terlihat bahwa dari 151 Pasar tersebut hanya ada 3 Pasar Regional, yaitu Tanah Abang pada Area 01, Pasar HWI/Lindeteves pada Area 09, dan Pasar Jatinegara pada Area 18.

Di tengah semaraknya penurunan fungsi pasar tradisional di DKI Jakarta, Pasar Jatinegara masih mampu tetap bertahan sampai saat ini. Berdasarkan pengamatan awal penulis di lapangan tampak bahwa aktivitas perbelanjaan di Pasar Jatinegara masih tetap berlangsung dengan baik.

Pasar Jatinegara memiliki cukup banyak potensi yang dapat dimanfaatkan bagi pengembangan pasar. Potensi tersebut antara lain: 1).Lokasi yang strategis, 2). Sarana dan Prasarana transportasi yang lengkap, 3). *Occupancy Rate* yang tinggi, dan 4). Pengguna pasar yang sudah fanatik dengan pasar Jatinegara (Pelanggan lama)

(Sumber : wawancara awal dengan kepala pasar Jatinegara).

Kemampuan pasar tradisional untuk bertahan dan bersaing ditengah serbuan pasar modern dalam berbagai bentuknya dipengaruhi oleh 1). Karakter/Budaya Konsumen, 2). Revitalisasi Pasar Tradisional, 3). Regulasi

(Sumber : Pulungan; 2000)

Menurut Christina Widya Utami dalam bukunya Manajemen Ritel dikatakan bahwa tujuh kesempatan yang penting bagi ritel untuk mengembangkan keunggulan bersaing yang dapat dipertahankan adalah :

- 1). Loyalitas konsumen; 2). lokasi; 3). Manajemen Sumber Daya Manusia;
- 4) Sistem Distribusi dan Informasi; 5). Barang dagangan yang unik; 6). hubungan pedagang; 7). layanan konsumen.

Permasalahan utama yang timbul dari pasar di DKI Jakarta sebagai fasilitas umum adalah sebagai berikut :

- 1) Tata ruang dan lokasi, 2) Supply dan demand product, 3) Pengelolaan,
- 4) Pola pembangunan dan pendanaan, 5) Kebijakan Pemerintah DKI.

(Sumber : Suci Achyu R;2003)

Memang tidak bisa dipungkiri bahwa keberadaan pasar modern dewasa ini sudah menjadi tuntutan dan konsekuensi dari gaya hidup modern yang berkembang di masyarakat kita. Tidak hanya di kota metropolitan tetapi sudah merambah sampai kota kecil di tanah air. Sangat mudah menjumpai minimarket, supermarket bahkan hipermarket di sekitar tempat tinggal kita. Tempat-tempat tersebut menjanjikan tempat belanja yang nyaman dengan harga yang tidak kalah menariknya.

Kondisi ini menguntungkan keberadaan pasar-pasar modern bahkan peritel raksasa yang tumbuh subur di kota-kota besar. Pasar-pasar modern tersebut lebih menggunakan konsep *hypermarket*, mall maupun pusat grosir. Perubahan ini menjadikan masyarakat enggan berbelanja di pasar tradisional maka Tak ada yang salah dengan keberadaan pasar modern. Bahkan, keberadaan pasar modern menguntungkan konsumen.

Selain itu sebuah pusat perbelanjaan juga dipandang sebagai properti komersial yang memiliki multilantai untuk usaha ritel dan fasilitas pendukungnya: seperti tempat rekreasi, restoran, hotel, layanan medis, kantor, dan tempat tinggal (Sim, 1992).

Dari pendapat di atas, Penulis akan membahas 3 hal yang dianggap dapat menjadi bagian penelitian ini di antaranya: Tata Ruang dan Lokasi, Supply dan Demand Product serta Pengelolaan (sebagai faktor internal) dan faktor lingkungan serta persaingan (sebagai faktor eksternal) yang akan mempengaruhi perilaku konsumen dalam memanfaatkan aset Pasar pasar Jatinegara.

Untuk itu upaya optimalisasi dan perbaikan kondisi pasar tradisional harus dilakukan termasuk membentuk perilaku pedagang tradisional agar lebih berdaya dan mampu bersaing dengan mal-mal besar. Sehingga konsumen mempunyai preferensi yang baik terhadap keberadaan pasar Jatinegara sebaga Pasar Regional.

1.2 Perumusan Masalah

Saat ini pasar Tradisional di Jakarta mengalami penurunan fungsi sehingga kurang dapat dirasakan manfaatnya, mulai dari kondisi fisik yang buruk dan jorok sampai adanya pasar yang tidak dapat beroperasi lagi.

Terjadi perbedaan dengan pasar Jatinegara, aktivitas jual beli tetap berjalan dengan pesat, bahkan mampu bersaing dengan pasar berfasilitas modern yang ada di seberangnya yaitu Pusat Grosir Jatinegara.

Keadaan ini menarik untuk diteliti, apa yang menyebabkan pasar Jatinegara mampu bertahan menghadapi persaingan?.

1.3 Pertanyaan Penelitian

Pertanyaan penelitian yang timbul sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaruh faktor internal (kondisi fisik/tata ruang dan pengelolaan) terhadap pemanfaatan aset Pasar Jatinegara?
2. Bagaimana pengaruh faktor eksternal (lingkungan dan persaingan) terhadap pemanfaatan aset Pasar Jatinegara?
3. Faktor apa yang paling dominan dari kedua faktor di atas (internal dan eksternal) terhadap pemanfaatan aset Pasar Jatinegara?

1.4 Tujuan Penelitian

Berdasarkan pertanyaan penelitian di atas, maka tujuan penelitian ini adalah untuk menjawab pertanyaan yang telah dirumuskan di atas, yaitu:

1. Untuk mengamati serta menganalisis pengaruh faktor internal (kondisi fisik/tata ruang dan pengelolaan) terhadap pemanfaatan aset Pasar Jatinegara.
2. Untuk mengamati serta menganalisis pengaruh faktor eksternal (lingkungan dan persaingan) terhadap pemanfaatan aset Pasar Jatinegara.
3. Untuk menganalisis faktor yang paling dominan dari kedua faktor di atas (internal dan eksternal) terhadap pemanfaatan aset Pasar Jatinegara.

1.5. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

1. Manfaat Akademis, dapat memberikan kontribusi positif, khususnya bagi pengembangan ilmu/teori pengembangan perkotaan khususnya yang terkait dengan pengelolaan aset perpasaran.

2. Manfaat secara praktis, yaitu :
 - a. Sebagai bahan masukan bagi PD. Pasar Jaya Provinsi DKI Jakarta sebagai pengelola perpasaran di DKI Jakarta.
 - b. Sebagai bahan masukan dan pertimbangan bagi Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan DPRD DKI Jakarta dalam mengambil keputusan mengenai PD. Pasar Jaya
 - c. Bagi Peneliti, yakni sebagai media pembelajaran dan penerapan ilmu/teori yang terkait dengan pengelolaan perpasaran khususnya manajemen aset pasar.

1.6 Ruang Lingkup Penelitian

Batasan penelitian yang akan diteliti adalah sebagai berikut :

1. Lokasi penelitian adalah Pasar Jatinegara
2. Preferensi pedagang dan pembeli tentang keberadaan pasar Jatinegara dengan kondisi fisik pasar, fasilitas pasar, produk dan harga, pengelolaan, persaingan.
3. Pengaruh faktor internal dan eksternal terhadap pemanfaatan aset pasar Jatinegara
4. Karakteristik pengguna pasar Jatinegara

1.7 Sistematika Penulisan

Untuk mencapai tujuan dan sasaran yang telah ditetapkan, serta dengan mempertimbangkan alur pemikiran penelitian, maka sistematika pembahasan dalam penulisan penelitian ini disusun sebagai berikut:

Bab I : **Pendahuluan**, merupakan gambaran singkat tentang isi laporan penelitian yang berisi latar belakang, rumusan masalah, pertanyaan dan tujuan penelitian, manfaat penelitian, ruang lingkup dan sistematika penulisan.

Bab II : **Gambaran Umum Wilayah Penelitian**, menjelaskan secara garis besar kondisi umum daerah penelitian yaitu luasnya, jumlah pedagang,

fasilitas yang tersedia serta sarana dan prasarana lainnya yang terdapat pada wilayah penelitian.

- Bab III : **Tinjauan Pustaka**, berisi tentang landasan teori yang mendukung penelitian dan kerangka pemikiran penelitian.
- Bab IV : **Konsep dan Metodologi Penelitian**, menjelaskan metode yang digunakan dalam penelitian ini, populasi, sampel dan unit analisa, serta cara pengambilan dan perlakuan sampel. Selain itu juga pengukuran dan cara pengamatan variabel, langkah-langkah penelitian di lapangan serta teknik dan alat analisis data yang dipakai.
- Bab V : **Hasil dan pembahasan**, memaparkan hasil penelitian secara objektif, bertahap dengan menuliskan hasil penelitian yang diperoleh dilapangan serta membandingkan dengan teori yang dituliskan dalam Tinjauan Pustaka
- Bab VI : **Kesimpulan dan Saran**, merupakan kesimpulan dari hasil penelitian dan saran-saran yang berkenaan dengan hasil penelitian.