

Penataan Sarana Prasarana Pasar di Kawasan Perumahan Vila Mutiara Cikarang Tata Kota dan Daerah

Kerlima Hutagaol^{1*}, Riza Fahlevi², Budi Harta Winata³, Meliana Nur Evani⁴

¹⁻⁴Teknik Sipil, Universitas Mpu Tantular, Indonesia

Email: kerlimahutagaol@gmail.com^{1*}, rizal.arthamas@yahoo.com², budihartawinata1@gmail.com³, melianaevani11@gmail.com⁴

*Penulis Korespondensi: kerlimahutagaol@gmail.com

Abstract. A market is a place where buying and selling transactions take place between sellers and buyers at a specific time and place. This definition encompasses several key elements: the presence of sellers, buyers, a specific place and time, and a transaction agreement. Such markets are also known as traditional markets. "Surprise" or "overflow" markets are markets that open suddenly and briefly. "Surprise" or "overflow" markets are increasingly common in various locations. There are many reasons why people enjoy shopping at these markets. One example is the very low prices, especially compared to shopping at supermarkets or malls. Over time, with the increasing demand for basic necessities, the "surprise" market, located along the road in the Vila Mutiara Cikarang housing complex, has also experienced gradual development. The number of traders and buyers has increased, the trading space has expanded, and transaction times have decreased. This "surprise" market is located along the road in the Vila Mutiara Cikarang housing complex, starting from the second block to the end of the road exiting the housing complex. The "surprise" market operates during peak hours, especially in the morning, when this time is not only for market activities but also for many activities such as going to work, school, and other activities.

Keywords: Consumer Behavior; Market; Market Development; Shocked Market; Traditional Market.

Abstrak. Pasar adalah tempat terjadinya transaksi jual beli yang dilakukan oleh penjual dan pembeli pada tempat dan waktu tertentu. Dari pengertian tersebut terdapat beberapa unsur pokok yaitu adanya penjual, pembeli, tempat dan waktu serta kesepakatan transaksi. Pasar yang demikian disebut juga sebagai Pasar Tradisional. Pasar "kaget" atau pasar tumpah yaitu pasar yang seketika datang dalam waktu tertentu dan tidak berlangsung lama. pasar "kaget" atau pasar tumpah kian banyak ditemui di berbagai tempat. Ada banyak alasan kenapa masyarakat suka belanja di pasar kaget. Antara lain harganya yang sangat miring, apalagi jika dibandingkan dengan belanja di swalayan atau mall. Seiring waktu dengan bertambahnya tuntutan (demand) terhadap pemenuhan kebutuhan hidup, maka pasar kaget yang erletak di ruas jalan perumahan Vila Mutiara Cikarang juga mengalami perkembangan secara perlahan. Jumlah pedagang dan pembeli semakin banyak, tempat berdagang semakin luas serta waktu transaksi semakin lama. Lokasi pasar kaget ini terletak di ruas jalan pada Perumahan Vila Mutiara Cikarang yang dimulai dari blok kedua hingga ujung jalan keluar dari kawasan perumahan. Waktu beroperasinya pasar kaget tersebut juga dimulai pada jam-jam sibuk terutama pagi hari dimana waktu tersebut bukan hanya dilakukan untuk kegiatan di pasar saja melainkan banyak kegiatan seperti pergi bekerja, sekolah dan lainnya.

Kata kunci: Pasar; Pasar Tradisional; Pasar Yang Terguncang; Pengembangan Pasar; Perilaku Konsumen.

1. LATAR BELAKANG

Kehidupan pada sebuah permukiman tidak dapat dilepaskan dari kebutuhan akan berbagai fasilitas umum pendukung kebutuhan warga setempat. Secara umum sebuah permukiman membutuhkan beragam fasilitas umum yang terdiri dari sumberdaya air, transportasi, ketenagalistrikan, energi, telematika, perumahan, perekonomian dan penyehatan lingkungan. Keberadaan fasilitas umum tersebut akan mendorong terjadinya peningkatan kualitas hidup masyarakat, baik dari segi kesehatan, ekonomi, produktivitas dan sebagainya. Salah satu fasilitas umum tersebut adalah pasar, sebagai tempat penunjang pemenuhan kebutuhan hidup. Dalam pengertian sederhana, Pasar adalah tempat terjadinya transaksi jual

beli yang dilakukan oleh penjual dan pembeli pada tempat dan waktu tertentu. Pasar yang demikian disebut juga sebagai Pasar Tradisional. Berbeda dengan Pasar modern dimana pembeli disugahi barang kebutuhan dengan harga pasti (tidak ada tawar menawar).

Pasar tradisional pada umumnya tumbuh secara spontan berdasarkan kebutuhan dari masyarakat di permukiman sekitar dan menggunakan lokasi yang tidak semestinya diperuntukan sebagai pasar (McGee & Yeung, 2013). Hal tersebut sedikit banyak akan membebani sarana dan prasarana yang memang tidak dipersiapkan untuk memenuhi kebutuhan sebuah pasar dengan layak di sekitar permukiman masyarakat, terutama terkait aksesibilitas, kebersihan, dan ketertiban ruang publik (UN-Habitat, 2015). Namun belakangan ini muncul fenomena pasar “kaget” di kalangan masyarakat, fenomena pasar kaget ini kerap menjadi alternatif belanja tak terduga bagi orang yang melintas di tempat tersebut karena sifatnya yang fleksibel dan berbasis keramaian (Bromley, 2000). Pasar yang muncul secara tiba-tiba di tempat keramaian merupakan suatu peluang usaha yang baik bagi pemula karena membutuhkan modal relatif kecil dan memanfaatkan arus pengunjung yang sudah ada (Chen, 2014). Seperti tempat olahraga di Minggu pagi yang disesaki bukan hanya oleh orang yang berolahraga tetapi juga dimanfaatkan pedagang kecil untuk menggelar dagangan sebagai bentuk ekonomi informal perkotaan (Portes & Haller, 2005). Bukan hanya hari Sabtu, Minggu, dan hari libur, bahkan bisa setiap hari dimanfaatkan oleh para pedagang tersebut untuk berjualan selama terdapat potensi keramaian dan permintaan konsumen.

Pasar "kaget" atau pasar tumpah yaitu pasar yang seketika datang dalam waktu tertentu dan tidak berlangsung lama. pasar "kaget" atau pasar tumpah kian banyak ditemui di berbagai tempat. Ada banyak alasan kenapa masyarakat suka belanja di pasar kaget. Antara lain harganya yang sangat miring, apalagi jika dibandingkan dengan belanja di swalayan atau mall. selain itu sayur mayur, ikan-ikan dan barang lainnya masih dalam keadaan segar. Keberadaan pasar kaget kerap menjadi sumber kemacetan, para pedagang yang kebanyakan pengusaha kecil ini menyerbu dan menggelar dagangannya pada bahu jalan. Seiring waktu dengan bertambahnya tuntutan (demand) terhadap pemenuhan kebutuhan hidup, maka pasar kaget yang erletak di ruas jalan perumahan Vila Mutiara Cikarang juga mengalami perkembangan secara perlahan. Jumlah pedagang dan pembeli semakin banyak, tempat berdagang semakin luas serta waktu transaksi semakin lama. Sementara jika ditarik kembali ke teori penentuan lokasi sebuah pasar, dibutuhkan beberapa faktor yang harus dipenuhi agar dapat tercipta lingkungan yang baik dan tertata rapih. Menurut Miles (1999), terdapat 9 faktor yang perlu diperhatikan, yaitu peruntukan lahan (zoning), penampakan fisik (physical features), utilitas, transportasi, parkir, dampak lingkungan (sosial dan alam), pelayanan publik,

penerimaan/respon masyarakat (termasuk perubahan perilaku) serta permintaan dan penawaran (pertumbuhan penduduk, penyerapan tenaga kerja dan distribusi pendapatan).

Lokasi pasar kaget ini terletak di ruas jalan pada Perumahan Vila Mutiara Cikarang yang dimulai dari blok kedua hingga ujung jalan keluar dari kawasan perumahan. Waktu beroperasinya pasar kaget tersebut juga dimulai pada jam-jam sibuk terutama pagi hari dimana waktu tersebut bukan hanya dilakukan untuk kegiatan di pasar saja melainkan banyak kegiatan seperti pergi bekerja, sekolah dan lainnya.

Berdasarkan konteks tersebut, penelitian ini difokuskan untuk menganalisis kesesuaian tata ruang dan kepatuhan regulasi pada Perumahan Cosmo Park yang berlokasi di atas Mall Thamrin City (Carmona, 2010). Rumusan masalah yang menjadi fokus kajian adalah pertama, bagaimana kesesuaian pemanfaatan ruang Perumahan Cosmo Park dengan ketentuan zonasi dan Rencana Detail Tata Ruang yang berlaku di wilayah Jakarta Pusat, mengingat kawasan pusat kota memiliki tingkat pengendalian ruang yang lebih ketat (Hudalah & Firman, 2012); kedua, sejauh mana kepatuhan pengembangan Cosmo Park terhadap regulasi penataan ruang baik di tingkat nasional maupun daerah khususnya terkait standar teknis hunian vertikal dan kawasan campuran yang menuntut integrasi fungsi secara aman dan berkelanjutan (Yuen & Kam, 2005); dan ketiga, apa implikasi dari model pengembangan mixed-use tersebut terhadap efektivitas pengendalian pemanfaatan ruang di kawasan strategis pusat kota, terutama dalam menjaga keseimbangan antara kepadatan, kenyamanan hunian, dan fungsi komersial (Grant, 2002). Penelitian ini bertujuan untuk memberikan pemahaman komprehensif mengenai aspek legalitas dan kesesuaian perencanaan tata ruang pada kasus Cosmo Park, mengidentifikasi potensi penyimpangan atau ketidaksesuaian dengan regulasi yang berlaku, serta merumuskan rekomendasi bagi perbaikan mekanisme pengendalian pemanfaatan ruang pada pengembangan serupa di masa mendatang. Melalui kajian mendalam ini, diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan kebijakan penataan ruang yang lebih responsif terhadap dinamika kebutuhan hunian perkotaan tanpa mengorbankan prinsip perencanaan yang teratur dan berkelanjutan. Dampak yang ditimbulkan keberadaan Pasar Kaget terhadap lalu lintas : Kemacetan, Lalu lintas tidak lancar dan lalu lintas tidak teratur.

2. METODE PENELITIAN

Dalam pengumpulan data, tahapan tersebut tahapan yang harus direncanakan untuk mendapatkan suatu hasil yang optimal yang sesuai dengan tujuan dari penelitian. terdapat 2 jenis data yaitu data primer dan sekunder. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada penjelasan berikut : Data primer merupakan datang yang diperoleh langsung di lapangan berupa kondisi

eksisting lokasi seperti keadaan sarana dan prasarana serta kondisi lalu lintas pada jam sibuk. Adapun teknik pengumpulan data primer ini yaitu teknik observasi dan kuisisioner. Dalam teknik observasi dilakukan untuk melihat keadaan eksisting pada lokasi. Sedangkan menggunakan kuisisioner dilakukan untuk memperoleh data atau informasi terkait permasalahan yang ada di lokasi dan harapan dari responden terkait perencanaan sarana dan prasarana di lokasi tersebut. Pengumpulan data sekunder yang akan dilakukan yaitu dengan cara studi literatur untuk mendapatkan literatur yang berkaitan dengan penelitian.

Teknik pengolahan data yang digunakan juga yaitu analisis distribusi frekuensi, dimana dengan menggunakan metode pengumpulan data berupa kuesioner diharapkan dapat memberikan pola yang dapat dijelaskan mengenai fenomena keberadaan pasar kaget. Kemudian untuk memberikan penjelasan lebih mendalam mengenai kondisi dan situasi pasar kaget Rawajati dan permukiman yang ada disekitarnya akan digunakan analisis deksriptif dengan mengandalkan visualisasi di lapangan untuk menciptakan kesimpulan yang memperkuat analisis statistik diatas. Tahapan pertama yaitu coding (pengkodean) bertujuan untuk mengubah data mentah dari jawaban kuesioner menjadi angka agar bisa diproses secara statistik. Selanjutnya tabulasi (penyusunan data) bertujuan untuk memasukkan semua data yang telah dikodekan kedalam format tabel pada excel/SPSS. Pengolahan Data Kualitatif Bertujuan untuk memilih hal-hal pokok dan memfokuskan data yang relevan dengan faktor internal dan eksternal dalam SWOT serta mengorganisasikan data kualitatif secara sistematis agar mudah dianalisis.

Analisis data digunakan untuk mengolah data yang telah diperoleh dengan ditabulasikan dalam bentuk tabel. Adapun metode analisis yang digunakan adalah metode SWOT. Analisis SWOT merupakan alat perencanaan strategis untuk mengidentifikasi kekuatan internal (Strength/Kekuatan), kelemahan internal (Weakness/Kelemahan), peluang eksternal (Opportunities/Peluang) dan ancaman eksternal (Threats/Ancaman). Tujuannya untuk merancang strategi yang efektif dengan memanfaatkan kekuatan untuk menangkap peluang, mengatasi kelemahan untuk mengatasi ancaman.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Gambaran Umum Permukiman Sekitar Pasar Kaget Vila Mutiara Cikarang

Permukiman pada Vila Mutiara Cikarang terbagi menjadi 2 yaitu Vila Muiara Cikarang 1 dan Vila Mutiara Cikarang 2. Jarak dari keduanya kurang lebih 2km. Pada masing-masing permukiman tersebut juga terdapat pasar kaget tetapi pada Vila Mutiara Cikarang 1 memiliki pasar yang lebih luas (hampir sepanjang jalan utama pada blok tersebut). Penduduk pada

permukiman ini bukan hanya penduduk tetap saja, melainkan banyak pendatang yang bermukim pada tempat tersebut. Umumnya masyarakat setempat memiliki mata pencaharian sebagai karyawan swasta karena pada sekitar daerah tersebut terdapat kawasan industri besar yaitu EJP dan HYUNDAI. Pada Vila Mutiara Cikarang 1 bisa dibilang memiliki sarana dan prasarana yang cukup lengkap yang dikelola oleh warga setempat. Namun seiring dengan berkembangnya pasar kaget di tempat tersebut, pada koridor jalan utama beralih fungsi menjadi tempat untuk melakukan aktifitas perdagangan. Penggunaan tempat publik seperti jalan kerap menjadi penyebab kemacetan sehingga mengganggu aktivitas masyarakat setempat khususnya pada saat jam sibuk (pagi hari). Selain itu, masalah sistem sampah menjadi masalah karena kurangnya pengelolaan yang baik.

Kondisi Pasar Kaget Vila Mutiara Cikarang

Pasar kaget Vila Mutiara Cikarang saat ini ditempati sekitar 95 pedagang dengan beragam komoditas yang diperjual belikan. Menempati lahan di pinggir jalan kurang lebih 1.571 meter persegi. Letaknya berada ditengah permukiman Vila Mutiara Cikarang 1 dan infrastrukturnya kurang lengkap untuk mendukung aktivitas perdagangan, sehingga dapat membuat pasar kaget Vila Mutiara Cikarang berpotensi menciptakan beberapa permasalahan permukiman.

Berdasarkan hasil kuesioner mengenai kondisi Pasar kaget Vila Mutiara Cikarang yang diberikan pada 72 responden, diperoleh pola jawaban seperti pada gambar berikut :



Gambar 1. Diagram Pendapat Responden terhadap Kondisi Pasar Kaget Vila Mutiara Cikarang.

Ketersediaan fasilitas parkir menjadi masalah utama pada Pasar kaget Vila Mutiara Cikarang ini yang harus diperhatikan. Sebanyak 70,83% menyatakan bahwa sarana parkir pada pasar tersebut masih kurang dengan parkir mengambil badan jalan sehingga mengganggu pengguna lalu lintas yang lain dan segelintir oknum yang mengambil keuntungan dari parkir

tersebut. Dari hasil tidak tersedianya sarana parkir yang memadai tersebut, sehingga sebanyak 80,56 responden menyatakan setuju bahwa lokasi tersebut menimbulkan kemacetan pada jam-jam sibuk.

Kemudian sebanyak 69,44% menyatakan bahwa keberadaan pasar kaget tersebut menimbulkan peningkatan volume sampah sehingga perlu adanya penyediaan tempat sampah yang cukup dan terpilah. Adapun kondisi positif dari responden yaitu sebanyak 79,11% tentang kondisi saluran/drainase, dimana saluran/drainase pada sekitar pasar tersebut tidak mengalami gangguan yang dapat menyebabkan air meluap pada saat hujan deras. Saluran/drainase dengan sistem tertutup sudah menjadi solusi sehingga sampah tidak langsung masuk kedalam drainase yang bisa menyebabkan air meluap.

Pengelolaan Pasar Kaget Vila Mutiara Cikarang

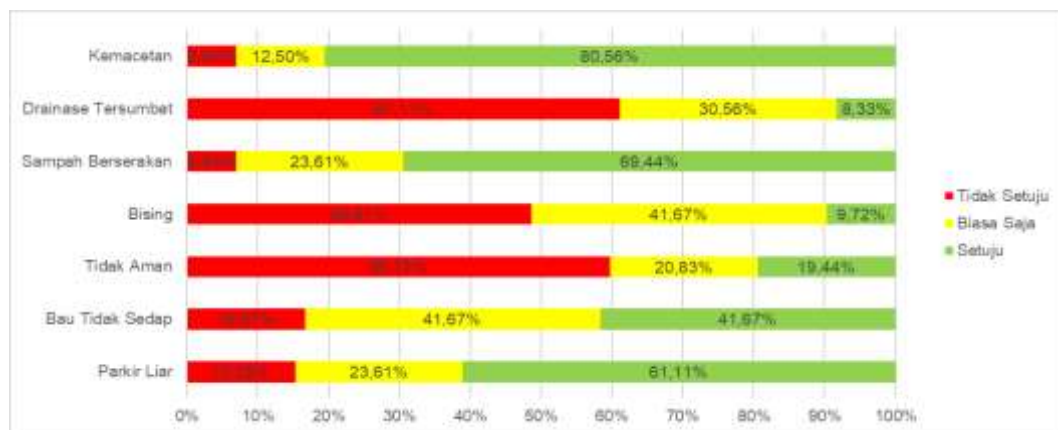
Fasilitas perdagangan merupakan salah satu fasilitas yang dibutuhkan oleh masyarakat di seluruh wilayah kota. Bentuk fasilitas perdagangan cukup beragam salah satunya di kawasan permukiman Vila Mutiara Cikarang 1 berupa pasar yang berfungsi sebagai pasar dengan skala lingkungan untuk kawasan permukiman tersebut. Pasar kaget Vila Mutiara Cikarang merupakan pasar tradisional skala pelayanan lingkungan sebagai penyedia kebutuhan sehari-hari masyarakat di sekitarnya. Melihat manfaatnya yang tinggi bagi masyarakat sekitarnya, pasar tersebut juga memiliki potensi untuk berkembang karena sudah cukup lama muncul di kawasan permukiman tersebut. Maka perlu adanya pengelolaan yang baik agar pasar kaget Vila Mutiara Cikarang dapat mengalami perkembangan yang baik. Namun saat ini pasar kaget Vila Mutiara Cikarang tidak dikelola oleh pemerintah (begitu pula dengan pasar kaget skala lingkungan di sekitarnya). Pengelolaan pasar hanya dilakukan secara mandiri oleh para pedagang dan masyarakat sekitar.

Beberapa rumah masyarakat yang berbatasan langsung dengan pasar tersebut dijadikan juga sebagai tempat berdagang baik berupa terpal maupun meja lapak kayu. Hal tersebut menjadi salah satu fenomena unik bahwa pemilik rumah tidak mengambil biaya sewa dari para pedagang tersebut karena keluarga yang menempati rumah-rumahnya tersebut hampir keseluruhan sudah tinggal pada tempat tersebut dari keberadaan pasar sehingga sudah menjadi sebuah kebiasaan yang dimaklumi. Namun sebagai kompensasinya kebersihan halaman rumah harus dijaga oleh para pedagang. Permasalahan sampah yang muncul umumnya karena petugas kebersihan yang terlambat untuk mengangkut sampah dan tidak adanya fasilitas persampahan berupa tempat penampungan sampah sementara di pasar tersebut. Sampah biasanya dikumpulkan dan dimasukkan kedalam kantong plastik serta diletakkan pada sisi jalan. Hal

tersebut kerap menjadi perhatian karena sampah tidak sengaja jatuh dan mengotori area sekitar dan juga dapat menimbulkan bau tak sedap.

Permasalahan Permukiman Disekitar Pasar Kaget Vila Mutiara Cikarang

Permasalahan yang muncul akibat dari aktivitas perdagangan di Pasar kaget Vila Mutiara Cikarang terhadap permukiman di sekitarnya beragam seperti permasalahan sarana prasarana. Secara visual, permasalahan yang paling menonjol di permukiman tersebut khususnya pada sekitar pasar adalah kemacetan yang disebabkan penggunaan badan jalan sebagai tempat parkir kendaraan baik roda 2 maupun roda 4 dan tempat transaksi serta lalu lalang pembeli.



Gambar 2. Diagram Permasalahan Permukiman di Sekitar Pasar Kaget Vila Mutiara Cikarang.

Bagi permukiman yang berada di sekitar Pasar kaget Vila Mutiara Cikarang terdapat beberapa permasalahan yang terlihat menonjol. Mayoritas responden memberi jawaban bahwa keberadaan pasar kaget Vila Mutiara Cikarang kerap menimbulkan kemacetan terutama pada jam-jam sibuk di pagi hari khususnya. Kemacetan yang terjadi disebabkan karena bahu jalan dijadikan sebagai tempat aktivitas untuk berdagang dan parkir liar serta beberapa kendaraan roda 2 maupun roda 4 berhenti pada badan jalan. Padahal jalan tersebut merupakan jalan utama yang menghubungkan beberapa blok pada permukiman yang berada di sekitarnya. Sebanyak 80,56% menjawab setuju, 12,50% menjawab biasa saja dan 6,94% menjawab tidak setuju.

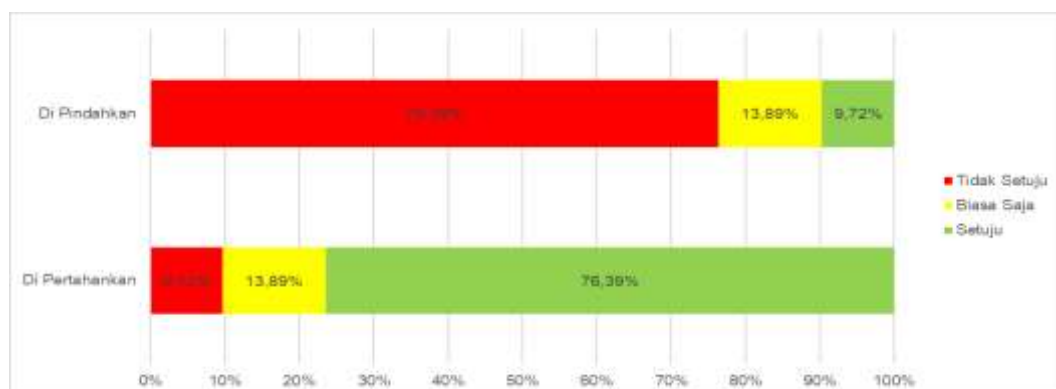
Permasalahan berikutnya yang perlu diperhatikan adalah persampahan. Seperti pada data dari responden yang setuju terhadap sampah berserakan pada area pasar yaitu sebanyak 69,44%. Karena kurangnya fasilitas persampahan mengakibatkan sampah berserakan pada beberapa lokasi bahkan masuk sampai gang-gang beberapa blok. Implikasi dari masalah persampahan tersebut yaitu menimbulkan bau tidak sedap pada beberapa titik lokasi pasar

seperti jawaban dari responden sebanyak 41,67% menjawab setuju sampah-sampah menimbulkan bau tidak sedap.

Permasalahan minor yang terdapat pada pasar kaget tersebut yaitu aspek kebisingan, dimana hanya 9,72% yang menjawab aktivitas di pasar tersebut menyebabkan kebisingan, karena kita tau bersama kalau pusat perdagangan sudah pasti menimbulkan kebisingan tetapi permasalahan tersebut harusnya tidak menjadi masalah serius karena hanya pada jam-jam sibuk saja tingkat kebisingan tinggi dan waktu tersebut sebagian besar dilakukan orang untuk melakukan aktivitasnya jadi sebanyak 48,61% tidak setuju dan 41,67% biasa saja menanggapi masalah kebisingan tersebut atau sudah terbiasa dengan kondisi tersebut. Sebanyak 61,11% setuju bahwa parkir liar menjadi salah satu permasalahan utama pada area pasar kaget tersebut. Parkir yang dilakukan berada di bahu hingga badan jalan sehingga mengganggu para pengguna jalan lainnya. Responden juga mengeluhkan adanya pungli (pungutan liar) terhadap fasilitas parkir ini. Perlu adanya penataan untuk mengatasi masalah parkir tersebut.

Preferensi Masyarakat Terhadap Perkembangan Pasar Kaget Vila Mutiara Cikarang

Mayoritas masyarakat yang berada di permukiman dekat Pasar kaget Vila Mutiara Cikarang setuju bahwa keberadaan pasar tersebut dipertahankan karena selain meningkatkan ekonomi lingkungan juga harga-harga pada pasar tersebut lebih terjangkau dan lebih murah serta lokasinya lebih dekat dengan permukiman sehingga masyarakat tidak harus ke pasar yang lebih jauh untuk membeli kebutuhan sehari-hari. Hal tersebut dapat dilihat dari hasil kuesioner dimana sebanyak 76,39% masyarakat setuju dipertahankan. Sedangkan masyarakat yang tidak setuju sebanyak 9,72% menganggap bahwa pasar kaget Vila Mutiara Cikarang dipindahkan ke tempat yang masih dekat dengan lingkungan permukiman sehingga tidak mengganggu permukiman tersebut.



Gambar 3. Diagram Keinginan Responden terhadap Keberadaan Pasar Kaget Vila Mutiara Cikarang.

Arahan Penataan Sarana dan Prasarana Pasar Kaget

Berdasarkan hasil survey baik itu observasi dan kuesioner, arahan perencanaan pasar kaget Vila Mutiara Cikarang lebih berfokus pada penyelesaian masalah dengan prioritas tinggi. Hasil dari kuesioner menunjukkan tingkat kesetujuan/ketidaksetujuan responden terhadap adanya masalah. Masalah utama yang terjadi pada pasar kaget tersebut adalah Parkir Liar dan Kemacetan serta kebersihan lingkungan dimana banyak sampah yang berserakan. Salah satu solusi untuk mengatasi masalah parkir ini yaitu dengan membuat aturan khusus dan bekerja sama dengan pihak setempat yaitu melarang pungli dari parkir kendaraan tersebut. Melarang kendaraan roda 4 khususnya berhenti pada badan jalan yang dapat menyebabkan kemacetan dengan menyediakan lahan parkir dekat pasar tersebut.

Kemacetan timbul dari kurangnya penataan parkir pada pasar kaget Vila Mutiara Cikarang tersebut. Lahan parkir teratasi otomatis kemacetan akan teratasi juga. Sehingga masyarakat tidak lagi mengeluhkan masalah kemacetan terutama pada jam sibuk yang dapat menghambat aktivitas selain dari aktivitas yang berhubungan dengan pasar. Sedangkan untuk penanganan masalah sampah, pada beberapa responden menyatakan untuk sampah baiknya dikelola mandiri saja terutama sampah organik yang bisa dijadikan makanan magoot dan bisa dijual kembali dari hasil budidaya tersebut sehingga lebih menguntungkan. Dilihat dari kondisi pasar memang kebanyakan sampah yang dihasilkan yaitu sampah organik, sedangkan sampah plastik hanya beberapa saja. Yang terpenting yaitu disediakan juga beberapa titik tempat sampah.

Analisis SWOT terhadap Penatanaan Sarana dan Prasarana Pasar :

Tabel 1. Analisis SWOT terhadap Penatanaan Sarana dan Prasarana Pasar.

ASPEK	URAIAN
Strength (Kekuatan)	• Aksesibilitas tinggi, karena lokasi pasar dekat dengan permukiman warga (mudah dijangkau). • Kondisi jalan utama masih dapat dilalui kendaraan meskipun ramai pada jam tertentu. • Tersedia area terbuka yang memungkinkan pengaturan ulang lapak dan parkir. • Pasokan listrik dan air tersedia dari fasilitas lingkungan sekitar. • Tidak ada fasilitas pembuangan sampah memadai menyebabkan sampah berserakan.
Weakness (Kelemahan)	• Parkir liar dan kurangnya lahan parkir resmi membuat kemacetan meningkat. • Penataan lapak tidak teratur, mengganggu sirkulasi pengunjung dan kendaraan.

Opportunities (peluang)	• Belum tersedia fasilitas umum seperti toilet, pos keamanan, dan tempat cuci tangan permanen. • Peningkatan dan penataan sarana-prasarana pasar dapat meningkatkan kenyamanan pengunjung dan nilai ekonomi kawasan. • Kerja sama dengan pengelola lingkungan (RT/RW, karang taruna, UMKM) untuk swadaya pembangunan fasilitas sederhana. • Peluang penerapan konsep eco-market (pasar ramah lingkungan) dengan manajemen sampah dan drainase berkelanjutan.
Threats (Ancaman)	• Kemacetan tinggi (80,56%) berpotensi menimbulkan keluhan warga dan tindakan penertiban. • Risiko penutupan atau relokasi oleh pihak berwenang jika pasar dianggap melanggar ketertiban umum atau mengganggu lalu lintas.

Mengembangkan sarana dan prasarana pasar kaget agar tertata, nyaman dan berkelanjutan sekaligus menjaga fungsinya menjadi pusat ekonomi warga.



Gambar 4. Dokumentasi.

Rencana Teknis Sarana dan Prasarana

Tabel 2. Rencana Teknis Sarana dan Prasarana.

Kompnen	Kondisi	Permasalahan	Rekomendasi Pengembangan	Teknis
Pengelolaan sampah	Sampah menumpuk dan berserakan	Tidak ada TPS	• Menyediakan TPS tertutup • Tempat sampah terpilah (organik dan anorganik) • Sampah organik bisa dikelola mandiri dengan dijadikan pakan magoot	TPS
Parkir dan Sirkulasi	Parkir liar di tepi dan badan jalan	Menimbulkan kemacetan	• Membuat area parkir pada lahan kosong (jika ada)	

Penataan lapak pedagang	Posisi menutupi jalan	acak, akses	Mengganggu sirkulasi pembeli	• Memasang rambu dilarang parkir di zona padat aktivitas • Memberi nomor dan batas area tiap lapak
-------------------------	-----------------------	-------------	------------------------------	---

4. KESIMPULAN DAN SARAN

Pasar kaget Vila Mutiara Cikarang merupakan pasar tradisional skala lingkungan sebagai pelayanan dan penyediaan kebutuhan sehari-hari masyarakat di sekitarnya. Melihat manfaat yang tinggi bagi masyarakat dan dengan adanya potensi untuk berkembang, maka perlu dilakukan pengelolaan yang baik agar pengembangan Pasar kaget Vila Mutiara Cikarang dan terkendali dan terencana. Perkembangan pasar kaget Vila Mutiara Cikarang memberikan dampak terhadap lingkungan pasar dan permukiman yang berada di sekitarnya. Lingkungan pasar dan permukiman di sekitar tentunya akan terlihat lebih kumuh, jalan semakin macet, parkir liar dimana saja dan volume sampah terus bertambah sehingga menyebabkan bau tidak sedap. Hal ini dikarenakan pengelolaan pasar hanya bersifat mandiri saja.

Melihat kondisi dan potensi tersebut, maka untuk menjaga kualitas lingkungan pasar dan permukiman sekitarnya, sarana dan prasarana pada Pasar kaget Vila Mutiara Cikarang perlu ditingkatkan. Perlu adanya kerjasama antara penanggung jawab dalam hal ini pengelola dengan masyarakat khususnya pedagang untuk memperbaiki dan menjaga sarana dan prasarana yang ada. Antara lain sistem persampahan yang perlu adanya titik TPS dan tempat parkir agar tidak mengganggu sirkulasi kendaraan menjadi lebih lancar dan tidak terjadi kemacetan lagi.

DAFTAR REFERENSI

- Bromley, R. (2000). Street vending and public policy: A global review. *International Journal of Sociology and Social Policy*, 20(1), 1–28. <https://doi.org/10.1108/01443330010789052>
- Carmona, M. (2010). *Public places, urban spaces: The dimensions of urban design*. Oxford: Architectural Press.
- Catanese, A. J. (1986). *Pengantar perencanaan kota*. Surabaya: Erlangga.
- Chen, M. A. (2014). *Informal economy monitoring study sector report: Street vendors*. Cambridge: WIEGO.
- Grant, J. (2002). Mixed use in theory and practice: Canadian experience with implementing a planning principle. *Journal of the American Planning Association*, 68(1), 71–84. <https://doi.org/10.1080/01944360208977192>

- Hudalah, D., & Firman, T. (2012). Beyond property: Industrial estates and post-suburban transformation in Jakarta metropolitan region. *Cities*, 29(1), 40–48. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2011.07.003>
- McGee, T. G., & Yeung, Y. M. (2013). *Hawkers in Southeast Asian cities: Planning for the bazaar economy*. Ottawa: International Development Research Centre (IDRC).
- Mursid, M. (1997). *Manajemen pemasaran*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Portes, A., & Haller, W. (2005). The informal economy. In N. J. Smelser & R. Swedberg (Eds.), *The handbook of economic sociology* (pp. 403–425). Princeton, NJ: Princeton University Press.
- Ristyanto, Y. (2004). *Evaluasi alternatif lokasi pasar induk sayur di Kota Surabaya* (Tugas akhir tidak diterbitkan). Program Studi Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota, Universitas Diponegoro, Semarang.
- Sam, F. (2018). *Pengaruh pasar kaget pada bahu jalan terhadap kinerja ruas Jalan Sungguminasa–Bontonompo* (Skripsi). Program Studi Teknik Sipil, Universitas Bosowa, Makassar.
- Sujarto, D. (1989). *Faktor sejarah perkembangan kota dalam perencanaan perkembangan kota*. Bandung: Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Institut Teknologi Bandung.
- Susilowati, I. (1998). *Identifikasi lokasi potensial pengembangan pusat perbelanjaan di area suburban Kotamadya Semarang* (Skripsi). Program Studi Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota, Universitas Diponegoro, Semarang.
- UN-Habitat. (2015). *Urbanization and development: Emerging futures*. Nairobi: United Nations Human Settlements Programme.
- Wicak, H. (2010). *Keberadaan dan perkembangan pasar kaget Rajawati Jakarta* (Tesis). Program Pascasarjana Magister Pembangunan Wilayah dan Kota, Universitas Diponegoro, Semarang.
- Yuen, B., & Kam, N. (2005). Mixed land use in Singapore: A critical review of planning practice. *Habitat International*, 29(2), 193–217. [https://doi.org/10.1016/S0197-3975\(03\)00067-7](https://doi.org/10.1016/S0197-3975(03)00067-7)