

www.itk.ac.id

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pasar

2.1.1 Definisi Pasar

Pasar adalah kawasan untuk melakukan jual beli barang dengan jumlah penjual yang lebih dari satu yang bisa disebut sebagai pusat perbelanjaan, pasar tradisional, pertokoan, *mall*, plasa, dan pusat perdagangan lainnya (Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 112 Tahun 2007, Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor 53 Tahun 2008). Marthon dalam Aliyah (2017), pasar merupakan suatu mekanisme yang dapat mempertemukan pihak penjual dan pembeli untuk melakukan transaksi atas barang dan jasa, baik dalam bentuk produksi maupun penentuan harga. Pasar juga merupakan elemen penting dalam perekonomian yang dapat mewujudkan kemaslahatan dan kesejahteraan hidup manusia (Toni, 2013).

Adapun sintesa teori dari definisi pasar adalah sebagai berikut.

Tabel 2. 1 Sintesa Teori Definisi Pasar

No.	Sumber	Definisi
1.	Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 112 Tahun 2007 Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor 53 Tahun 2008	Kegiatan Jual-Beli barang
2.	Marthon dalam Aliyah (2017)	Transaksi atas barang dan jasa
3.	Toni (2013)	Kesejahteraan hidup manusia

*) Penulis, 2021

Berdasarkan sintesa teori definisi pasar adanya kesamaan menurut Peraturan Presiden yang diperbaharui pada Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor 53 Tahun 2008 dengan menurut pendapat Marthon dalam Aliyah (2017) yaitu adanya kegiatan transaksi jual beli barang. Selain itu menurut Toni (2013) dapat dijadikan sebagai tambahan pengertian pasar dengan mendapatkan kesejahteraan hidup manusia.

www.itk.ac.id

2.1.2 Fungsi dan Peran Pasar

Terkait dengan fungsi pasar secara umum bahwa pasar berfungsi sebagai distribusi, organisir produk, penetapan nilai, dan pembentuk harga. Dalam menjalankan fungsi distribusi, pasar merupakan media untuk menyalurkan atau memperlancarkan suatu barang atau jasa dari produsen kepada konsumen, dan mendekatkan jarak antara produsen dengan konsumen dalam melaksanakan transaksi. Kemudian, fungsi pasar sebagai organisir produksi adalah fungsi pasar terkait dengan cara produsen untuk menghasilkan barang dan memproduksi barang untuk menyesuaikan dengan harga yang ada di pasaran guna efisiensi. Adapun fungsi pasar sebagai penentu nilai adalah fungsi pasar yang berkaitan dengan apa yang harus dihasilkan oleh suatu perekonomian sehingga produsen cenderung menghasilkan barang-barang yang lebih diinginkan masyarakat dibanding dengan yang tidak diinginkan sehingga pergerakan kekuatan permintaan dan penawaran dapat menentukan tingkat harga di pasar. Sedangkan fungsi pasar sebagai pembentuk harga dengan maksud bahwa harga yang telah menjadi kesepakatan adalah hasil perhitungan penjual dan pembeli. Penjual tentu telah memperhitungkan laba yang diinginkannya, sedangkan pembeli telah memperhitungkan manfaat barang atau jasa serta keadaan keuangannya (Deprizal, 2013).

Sebagian pasar-pasar tradisional Jawa mencerminkan pola kehidupan agraris masyarakatnya. Dengan demikian tidak lepas dari karakter mata pencaharian masyarakat yang ada di sekitarnya. Bahkan dapat diketahui pula bahwa eksistensi pasar tradisional, terletak pada modal sosial yang terdiri dari norma, kepercayaan, dan tawar menawar yang dapat memperkuat jaringan loyal dari pengunjung pasar untuk tetap bertahan berbelanja di pasar tradisional (Andriani dan Ali, 2013). Pasar tumbuh dan berkembang sebagai simpul dari pertukaran barang dan jasa secara regional yang kemudian membangkitkan berbagai aktivitas di dalam kota. Di sini, saat orang melakukan jual dan beli bukan sekadar barang dan jasa yang dipertukarkan, tetapi juga informasi dan pengetahuan (Ekomadyo, 2012).

Sejalan dengan hal tersebut diatas, Reardon mengungkapkan pula bahwa pasar tradisional menjadi titik fokus untuk aktivitas komersial. Pasar tradisional memegang peran sosial dengan menyediakan kebutuhan harian, barang-barang keperluan lain dan pelayanan pada daerah setempat. Begitu juga pasar tradisional

memainkan peran ekonomi dengan secara langsung mendukung aktivitas ekonomi masyarakat atau wilayah, dan menghasilkan keuntungan finansial bagi yang terlibat dalam perdagangan maupun pendapatan bagi daerah setempat. Namun di samping fungsi utamanya itu, pasar tradisional juga mengemban misi sebagai fasilitas perbelanjaan bagi wilayah pelayanan, serta berperan sebagai wahana kegiatan sosial dan rekreasi (Reardon, 2003). Adapun sintesa teori fungsi dan peran pasar adalah sebagai berikut.

Tabel 2. 2 Sintesa Teori Fungsi dan Peran Pasar

No.	Sumber	Fungsi dan Peran
1.	Deprizal (2013)	Distribusi, organisir produk, penetapan nilai, dan pembentuk harga
2.	Andriani dan Ali (2013)	Modal sosial yang terdiri dari norma, kepercayaan, dan tawar menawar yang dapat memperkuat jaringan loyal dari pengunjung pasar
3.	Ekomadyo (2012)	Pasar tumbuh dan berkembang sebagai simpul dari pertukaran barang dan jasa secara regional yang kemudian membangkitkan berbagai aktivitas di dalam kota
4.	Reardon (2003)	Peran sosial dengan menyediakan kebutuhan harian, barang-barang keperluan lain dan pelayanan pada daerah setempat

*) Penulis, 2021

Berdasarkan sintesa teori fungsi dan peran pasar menurut pendapat Andriani dan Ali (2013) dan Reardon (2003) terdapat kesamaan pada peran sosial sebagai fungsi dan peran pasar. Kemudian menurut Ekomadyo (2012) dapat dijadikan tambahan dalam fungsi dan peran pasar yaitu pasar tumbuh dan berkembang sebagai simpul dari pertukaran barang dan jasa yang artinya dapat menimbulkan perkembangan sosial akibat adanya pasar tersebut. selanjutnya menurut Deprizal (2013) sebagai tambahan fungsi dan peran pasar sebagai distribusi barang kepada pelanggan atau pengunjung dan terbentuk harga.

2.2 Evaluasi Kondisi Fasilitas Pasar

Fasilitas pasar berdasarkan Ekomadyo (2019), adanya prosedur dalam menyiapkan pasar dengan kelengkapan sarana dan prasarana adalah sebagai berikut :

- A. Kantor Pengelola adalah tempat pemerintah daerah melakukan kegiatan pengelolaan pasar.

- www.itk.ac.id
1. Representasi dari pengelola pasar harus terlihat bersih dan rapi, nyaman untuk bekerja dan tersedia dokumen-dokumen yang tersimpan dengan rapi.
 2. Mudah diakses oleh pengunjung dan pedagang.
 3. Disediakan fasilitas informasi pasar dan pelayanan pelanggan.

B. Penyediaan dan Distribusi Air Bersih adalah kegiatan pemenuhan dan penyaluran air bersih untuk pedagang serta pengunjung di pasar

1. Sebaiknya pasar punya sumber air minum sendiri, baik dari sumur sendiri atau dari PDAM.
2. Perlu ada mekanisme distribusi dan retribusi air bersih ke para pedagang
 - a. Bisa lumpsum/per bulan atau dengan meteran khusus per outlet pedagang
 - b. Ada dokumen resmi tentang mekanisme distribusi air bersih (SK, berita acara).

C. Pengelolaan Air Limbah adalah sistem buangan air yang mengandung zat berbahaya bekas kegiatan di pasar.

1. Pastikan air buangan limbah sesedikit mungkin mengotori area pengunjung pasar.
2. Pastikan setiap lantai pasar punya sistem untuk menyalurkan air pembersihan lantai dan sarana lain dan dibuang ke saluran pembuangan.
3. Pastikan saluran air buangan tidak tersumbat.
4. Kalau memungkinkan, disediakan instalasi Pengolahan Air Limbah (IPAL).

D. Pengelolaan Sampah adalah sistem yang menangani permasalahan sampah di pasar.

1. Pastikan tim pembersih sampah bekerja dengan baik, yaitu dengan adanya petugas dan supervisor.
2. Pastikan ada tempat khusus untuk menyimpan sampah (TPS) yang bersifat tertutup.

3. Pastikan pengangkutan sampah berlangsung dengan baik, tiap hari sehari dua kali atau lebih.

4. Sebaiknya ada SOP untuk berkoordinasi dengan petugas pengangkut sampah, salah satunya mengatur bagaimanaantisipasi kalau sampah terlambat diangkat, menumpuk, bahkan menghasilkan bau.

E. Fasilitas Kesehatan Pengguna Pasar adalah tempat yang menyediakan untuk menanggulangi keadaan darurat di pasar.

1. Fasilitas yang harus disediakan adalah :

- a. Ruang laktasi
- b. Pos kesehatan
- c. *Smoking area*.

2. Ruang-ruang tersebut harus bersih dan mendapatkan pencahayaan dan penghawaan alami

F. Fasilitas Keamanan Pasar adalah benda atau tempat yang dapat memberikan keamanan dari tindak kriminal di pasar.

1. Harus ada petugas keamanan dalam jumlah yang memadai dan punya SOP untuk mengecek keamanan pasar
2. Ada ruangan khusus atau pos keamanan, tempat pengunjung/pedagang mengadakan permasalahan keamanan pasar
3. Ada CCTV untuk pasar tipe besar.

G. Toilet dan Fasilitas Cuci Tangan adalah tempat yang berfungsi untuk membuang air besar, air kecil, dan tempat cuci tangan di pasar.

1. Toilet harus tersedia dan terpelihara dengan bersih
2. Tempat cuci tangan bisa berupa wastafel atau keran dengan pembuangan
3. Adapun syaratnya seperti :
 - a. Pasokan air bersih terjaga
 - b. Saluran pembuangan tidak mampet
 - c. Ada ventilasi alami/buatan
 - d. Kalau memungkinkan, toilet terpisah pria dan wanita

H. Fasilitas Pencegahan Kebakaran adalah alat untuk mencegah kebakaran di pasar.

1. Perlu disediakan alat untuk memadamkan api, seperti APARR atau Sprinkler dan Hidran

2. Tersedia petunjuk rute evakuasi termasuk tempat-tempat yang menjadi titik kumpul

I. Fasilitas Peribadatan adalah tempat untuk menjalankan ibadah umat beragama.

1. Fasilitas peribadatan perlu disediakan, selain untuk tempat ibadah, juga menjadi ruang sosial

2. Ruang ibadah harus bersih dan terawat.

J. Ruang Serba Guna/Ruang Komunitas adalah tempat untuk pedagang atau pengunjung berkumpul yang terdapat di pasar.

1. Tersedianya ruang serba guna dengan kapasitas memadai untuk kegiatan komunitas pasar

2. Representasi modal sosial untuk membangun dan merawat pasar, tempat kesepakatan-kesepakatan antar pelaku pasar dibuat.

K. Ruang Terbuka Hijau adalah area atau jalur terbuka yang berisikan tanaman yang tumbuh secara alami maupun sengaja ditanam.

Perlu disediakan area ruang terbuka hijau, sangat baik kalau ada area public dengan pohon peneduh, minimal ada sekumpulan vegetasi yang terawat baik.

Menurut Devi (2013), adapun kelengkapan sarana dan prasarana yang terdapat di pasar adalah sebagai berikut :

1. Lahan Parkir

Lahan parkir adalah area untuk menempatkan kendaraan di pasar.

2. Ruang Terbuka Hijau (RTH)

RTH adalah area yang terbuka berisikan tanaman-tanaman seperti tanaman penutup tanah dan tanaman peneduh.

3. Tempat Ibadah

Tempat ibadah adalah ruang untuk menjalankan ibadah umat beragama.

4. Pengelolaan Sampah

Pengelolaan sampah adalah sistem yang menangani permasalahan sampah di pasar.

5. Pengelolaan Air Limbah

Pengelolaan air limbah adalah sistem saluran untuk air buangan kegiatan yang berada di pasar.

Selain itu adanya standar teknis dalam penyediaan fasilitas pasar menurut Standardisasi Nasional Indonesia (SNI) Nomor 8152-2015 tentang Pasar Rakyat. Berikut merupakan standar fasilitas yang harus tersedia pada Pasar tipe I :

A. Aksesibilitas adalah kemudahan bergerak ke, dari, dan di dalam bangunan pasar yang disediakan bagi semua orang termasuk penyandang cacat dan kendaraan. Aksesibilitas harus memenuhi persyaratan sebagai berikut: a) Seluruh fasilitas harus bisa diakses dan dimanfaatkan oleh semua orang, termasuk penyandang cacat, dan lansia. b) Pintu masuk dan sirkulasi harus disediakan untuk menjamin ketercapaian semua fasilitas di dalam pasar, baik ruang dagang maupun fasilitas umum, termasuk untuk menanggulangi bahaya kebakaran.

B. Area parkir adalah area yang berfungsi sebagai tempat parkir kendaraan untuk pengunjung baik roda empat maupun roda dua, dimana harus memenuhi persyaratan sebagai berikut : a) Tersedia area parkir yang proporsional dengan area pasar. Menurut penelitian Pratama, dkk (2015) perencanaan kebutuhan ruang parkir pasar seluas 14,92%, sehingga berpatokan area parkir yang proporsional berpatokan pada penelitian tersebut. b) Tersedia pemisah yang jelas antara area parkir dengan wilayah ruang dagang. c) Memiliki tanda masuk dan keluar kendaraan yang jelas dan dibedakan antara jalur masuk dan keluar. d) Area parkir dipisahkan berdasarkan jenis alat angkut, seperti: mobil, motor, sepeda, andong/delman dan/atau becak. e) Memiliki area yang rata, tidak menyebabkan genangan air dan mudah dibersihkan.

C. Area bongkar muat adalah area yang berfungsi sebagai fasilitas yang memudahkan pasokan logistik ke dan dari dalam pasar, yang sebaiknya terpisah dari tempat parkir pengunjung. Khusus setelah digunakan untuk kegiatan bongkar muat hewan hidup, area yang digunakan harus dibersihkan dengan metode tertentu.

D. Koridor/gangway adalah lahan memanjang yang memisahkan antara kios/los yang berfungsi sebagai ruang pergerakan, dimana harus dapat memberikan kemudahan untuk sirkulasi pedagang dan pembeli, termasuk penyandang cacat, dalam melakukan kegiatan transaksi dan keluar masuk barang dari area bongkar muat ke toko/kios, los, maupun jongko/konter/pelataran.

E. Kantor pengelola pasar adalah sarana yang berfungsi sebagai fasilitas kegiatan pengelolaan pasar, dimana harus memenuhi persyaratan sebagai berikut : a) Merupakan ruangan tetap yang dapat berada di area pasar atau di luar area pasar. b) Lokasi kantor pengelola harus mudah dicapai oleh pengunjung maupun pedagang. c) Tersedia *Standard Operating Procedures* (SOP) yang mendeskripsikan tugas, cara kerja dan alur kerja setiap jabatan. SOP terdokumentasi dengan baik dan mudah diakses oleh pihak yang berwenang.

F. Toilet dan kamar mandi adalah ruang yang berfungsi untuk mandi, dan dapat membersihkan diri, dimana harus memenuhi persyaratan sebagai berikut : a) Tersedia toilet laki-laki dan perempuan yang terpisah dilengkapi tanda atau simbol. b) Toilet terjaga kebersihannya dan letaknya terpisah dari tempat penjualan. c) Pada toilet tersedia jamban leher angsa dilengkapi dengan tempat penampungan air. d) Tersedia ventilasi dan pencahayaan yang memadai. e) Penampungan air yang disediakan harus bersih dan bebas jentik. f) Tersedia tempat cuci tangan yang dilengkapi dengan sabun dan air mengalir. g) Limbah toilet/kamar mandi dibuang ke *septic tank* atau lubang peresapan yang tidak mencemari air tanah. h) Lantai dibuat tidak licin dan mudah dibersihkan. i) Tersedia tempat sampah yang kedap air, tertutup dan mudah diangkat.

G. Ruang menyusui adalah ruangan yang dilengkapi dengan prasarana menyusui dan pemerah ASI yang juga dapat digunakan untuk menyimpan ASI perah, dan/atau konseling mengenai menyusui serta ASI, dimana harus memenuhi persyaratan sebagai berikut: a) Tersedia ruangan tersendiri yang nyaman dan tertutup. b) Tersedia fasilitas untuk menyimpan ASI. c) Tersedia wastafel dengan air mengalir untuk cuci

tangan dan mencuci peralatan. d) Lantai ruangan memiliki permukaan yang rata, tidak licin, tidak mudah retak, mudah dibersihkan dan terbuat dari bahan yang kedap air. e) Memiliki ventilasi dan sirkulasi udara. f) Penerangan dalam ruangan cukup dan tidak menyilaukan.

H. Pemasangan CCTV adalah alat keamanan digital yang berfungsi memantau kegiatan yang ada di pasar terus menerus selama alat tersebut sedang aktif, dimana harus memenuhi persyaratan sebagai berikut : a) Ditempatkan di lokasi yang dapat memantau seluruh kegiatan pasar. b) Pemantauan CCTV hanya dapat diakses oleh pengelola pasar. c) Tidak ditempatkan pada wilayah yang bersifat pribadi misalnya toilet, kamar mandi, dan ruang menyusui

I. Ruang Peribadatan adalah ruangan yang digunakan untuk melakukan ibadah, dimana tersedia ruang untuk melakukan ibadah yang memadai pada area pasar.

J. Ruang bersama adalah ruangan yang digunakan untuk kegiatan pertemuan, dimana tersedia ruang bersama yang digunakan untuk kegiatan komunitas pasar.

K. Pos Kesehatan adalah sarana yang menyediakan pertolongan pertama pada kecelakaan untuk menanggulangi keadaan darurat, dimana tersedia fasilitas pelayanan kesehatan untuk pengguna pasar dalam menanggulangi keadaan darurat, minimal Pertolongan Pertama Pada Kecelakaan (P3K).

L. Pos keamanan adalah sarana yang digunakan oleh petugas keamanan untuk penjagaan/pengamanan pasar, dimana tersedia pos keamanan yang memadai pada area pasar.

M. Area merokok adalah ruang khusus untuk pedagang atau pengunjung yang sedang merokok, dimana tersedia ruang untuk merokok yang memenuhi syarat kesehatan. Menurut Peraturan Bersama Menteri Kesehatan dan Menteri Dalam Negeri Nomor 188/MENKES/PB/I/2011 Nomor 7 Tahun 2011 tentang Pedoman Pelaksanaan Kawasan Tanpa Rokok, tempat merokok wajib memenuhi persyaratan : a) Merupakan ruang terbuka atau ruang yang berhubungan langsung dengan udara luar sehingga udara dapat bersirkulasi dengan baik, b) Terpisah dari gedung/tempat/ruang utama dan

ruang lain yang digunakan untuk beraktivitas, c) Jauh dari pintu masuk dan keluar, d) Jauh dari tempat orang berlalu-lalang.

N. Ruang disinfektan adalah ruang untuk membersihkan sarana pengangkutan dan peralatan yang digunakan untuk unggas, dimana tersedia ruang untuk membersihkan sarana pengangkutan dan peralatan yang digunakan untuk unggas.

O. Area penghijauan adalah area atau jalur terbuka yang berisikan tanaman yang tumbuh secara alami maupun sengaja ditanam, dimana harus memadai dan tersedia pada area pasar.

P. Keselamatan dalam bangunan pasar adalah sarana dan prasarana pelengkap dari bencana yang dapat terjadi di bangunan pasar, dimana harus memenuhi persyaratan sebagai berikut: a) Memiliki prosedur keselamatan pengguna bangunan dari kondisi darurat b) Tersedia jalur-jalur evakuasi dan titik kumpul (*assembly point*) untuk kondisi darurat sesuai standar keselamatan pada bangunan. c) Tersedia sistem pencegahan bahaya kebakaran. d) Untuk bangunan baru, perencanaan bangunan harus mengakomodasi kemungkinan melokalisasi bagian bangunan yang terbakar untuk melindungi bagian bangunan lainnya.

Q. Drainase adalah pembuangan air yang terdapat di pasar, dimana harus memenuhi persyaratan sebagai berikut: a) Ditutup dengan kisi sehingga saluran mudah dibersihkan. b) Memiliki kemiringan sesuai dengan ketentuan yang berlaku sehingga mencegah genangan air. c) Tidak ada bangunan los/kios di atas saluran drainase.

R. Penyediaan air bersih adalah pemenuhan air bersih untuk pedagang maupun pengunjung di pasar, dimana harus memenuhi persyaratan sebagai berikut: a) Jaringan air bersih harus disediakan untuk melayani kebutuhan pengguna dan kapasitasnya harus dihitung menurut jenis dan jumlah pengguna. b) Tersedia air bersih secara berkesinambungan dan/atau tempat penampungan air dilengkapi dengan kran supaya air bisa mengalir. c) Tersedia instalasi air bersih pada area bahan pangan basah. d) Pemeriksaan kualitas air bersih dilakukan melalui pengujian secara berkala.

S. Pengelolaan air limbah adalah sistem penghilangan zat kotor dari air limbah yang dihasilkan di pasar, dimana harus memenuhi persyaratan sebagai berikut: a) Direncanakan dengan mempertimbangkan jenis dan tingkat bahayanya serta memisahkan pembuangan air limbah yang mengandung bahan beracun dan berbahaya dengan air limbah domestik. b) Limbah cair harus diolah terlebih dahulu dengan persyaratan tertentu sebelum dibuang ke saluran pembuangan umum. c) Tersedia saluran pembuangan limbah tertutup yang tidak melewati area penjualan. d) Pemeriksaan kondisi limbah cair dilakukan melalui pengujian secara berkala.

T. Pengelolaan sampah adalah sistem dilaksanakannya pengumpulan, pemilahan, penggunaan ulang, daur ulang, pengolahan, dan pemrosesan akhir sampah. Persyaratan pengelolaan sampah harus memenuhi persyaratan sebagai berikut: a) Sistem pembuangan sampah direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan fasilitas penampungan dan jenisnya. b) Tersedia fasilitas pewadahan yang memadai, sehingga tidak mengganggu kesehatan dan kenyamanan. c) Tersedia tempat sampah yang kedap air, tertutup dan mudah diangkat serta dipisahkan antara jenis sampah organik dan non organik. d) Tersedia tempat sampah yang terpisah antara sampah kering dan basah dalam jumlah yang cukup. e) Tempat sampah harus terbuat dari bahan kedap air, tidak mudah berkarat, kuat, tertutup, dan mudah dibersihkan. f) Tersedia alat angkut sampah yang kuat, mudah dibersihkan, dan mudah dipindahkan. g) Tersedia Tempat Pembuangan Sampah (TPS) sementara yang kedap air, kuat, mudah dibersihkan, serta mudah dijangkau petugas pengangkut sampah. h) Lokasi TPS terpisah dari bangunan pasar dan memiliki akses tersendiri yang terpisah dari akses pengunjung dan area bongkar muat barang i) Sampah diangkut minimal 1 x 24 jam. j) Terdapat kegiatan pengelolaan sampah berdasarkan prinsip 3R *reduce*, *reuse*, dan/atau *recycle* (misalnya bank sampah, pembuatan kompos) yang mempunyai nilai ekonomi.

U. Sarana telekomunikasi adalah alat penyampaian informasi, dimana berfungsi sebagai penunjang ketersediaan informasi harus tersedia di kantor pengelola.

Menurut Pratikto (2012), secara khusus fungsi RTH terhadap pasar dapat dilihat sebagai berikut :

1. Area parkir

Penyediaan area parkir di RTH mengurangi kepadatan sirkulasi yang ada di pasar.

2. Ruang terbuka yang mempunyai panggung terbuka

Penyediaan ruang terbuka yang mempunyai panggung terbuka untuk menampilkan pertunjukan kesenian skala kecil, musik jalanan, atau aksi pentas budaya lainnya.

3. Pedagang angkringan/kedai/warung makan

Penyediaan pedagang angkringan/kedai/warung makan lesehan terbuka memberikan pelayanan kepada pengunjung untuk makan dan minum dalam suasana santai.

4. Taman hijau atau ruang terbuka hijau

Fungsi taman hijau memberikan penyegaran terhadap para pengunjung pasar.

5. Tempat rekreasi keluarga

Tempat rekreasi keluarga untuk menyediakan tempat untuk bersantai/bercengkrama dengan keluarga, tempat bermain anak-anak, tempat beristirahat setelah berbelanja di pasar.

Dengan demikian dapat dilakukan sintesa teori evaluasi fasilitas pasar yang dapat dilihat sebagai berikut.

Tabel 2. 3 Sintesa Teori Evaluasi Fasilitas Pasar

No.	Sumber	Variabel
1.	Ekomadyo (2019)	1. Kantor Pengelola 2. Penyediaan dan Distribusi Air Bersih 3. Pengelolaan Air Limbah 4. Pengelolaan Sampah 5. Fasilitas Kesehatan pengguna pasar 6. Fasilitas Keamanan 7. Toilet dan fasilitas cuci tangan 8. Fasilitas pencegahan kebakaran

No.	Sumber	Variabel
		9. Fasilitas Peribadatan 10. Ruang serba guna/ruang komunitas 11. Ruang Terbuka Hijau
2.	Devi (2013)	1. Lahan Parkir 2. Ruang Terbuka Hijau 3. Tempat Ibadah 4. Pengelolaan Sampah 5. Pengelolaan Air Limbah
3.	SNI 8152-2015	1. Aksesibilitas 2. Area parkir 3. Area bongkar muat 4. Koridor/gangway 5. Kantor pengelola pasar 6. Toilet dan kamar mandi 7. Ruang menyusui 8. CCTV 9. Ruang Peribadatan 10. Ruang bersama 11. Pos Kesehatan 12. Pos keamanan 13. Area merokok 14. Ruang disinfektan 15. Area penghijauan 16. Keselamatan dalam bangunan pasar 17. Drainase 18. Penyediaan air bersih 19. Pengelolaan air limbah 20. Pengelolaan sampah 21. Sarana telekomunikasi
4.	Pratikto (2012)	1. Area parkir 2. Ruang terbuka yang mempunyai panggung terbuka 3. Pedagang angkringan/kedai/warung makan 4. Taman hijau atau RTH 5. Tempat rekreasi keluarga

*) Penulis, 2021

Berdasarkan diskusi teori evaluasi fasilitas pasar menurut pendapat ahli, dimana pendapat Ekomadyo (2019) dan Devi (2013) saling berkaitan dengan adanya kesamaan variabel dalam evaluasi yaitu RTH, fasilitas peribadatan, pengelolaan sampah, dan pengelolaan air limbah. Variabel-variabel evaluasi tersebut sudah dijelaskan secara rinci dalam SNI 8152-2015 tentang Pasar Rakyat dan Pratikto (2012) pasar sebagai fungsi ruang terbuka dimana 23 variabel tersebut menjadi acuan dalam mengevaluasi kondisi fasilitas pasar. Dari 23 variabel

tersebut, ada yang memiliki subvariabel yang dapat dijelaskan secara rinci seperti berikut : Aksesibilitas yang diantaranya terdiri dari akses untuk masuk dan keluar kendaraan serta akses untuk kursi roda. Selanjutnya ada area parkir, area bongkar muat barang, lebar koridor/gangway, kantor pengelola. Kemudian toilet dan kamar mandi yang diantaranya terdiri dari lokasi toilet dan kamar mandi, jumlah toilet pada satu lokasi, dan tempat cuci tangan. Adapula ruang menyusui, CCTV, ruang peribadatan, pos kesehatan, pos keamanan, area merokok, ruang disinfektan, dan area penghijauan. Ruang bersama di sini mempunyai spesifikasi sebagai ruang terbuka yang mempunyai panggung terbuka. Lalu ada keselamatan dalam bangunan pasar yang diantaranya terdiri dari jalur evakuasi, tabung pemadam kebakaran, dan hidran air. Adanya drainase yang diperlukan untuk mengevaluasi terdiri dari ditutup dengan kisi dan tidak ada bangunan los/kios di atas saluran drainase. Sementara itu, penyediaan air bersih dan pengelolaan air limbah diperlukan pengujian atas kualitas air bersih dan pengujian atas limbah cair. Untuk pengelolaan sampah diperlukan ketersediaan tempat sampah, alat angkut sampah, tempat pembuangan sampah sementara, dan pengelolaan sampah berdasarkan 3R. Ada juga sarana telekomunikasi yang diperlukan dalam mengevaluasi kondisi fasilitas pasar. Penyediaan pedagang angkringan/kedai/warung makan lesehan terbuka. Tempat rekreasi keluarga untuk menyediakan tempat untuk beristirahat/bersantai/bercengkrama dengan keluarga dan tempat bermain anak-anak.

2.3 Sistem Pelayanan Pasar

Dalam mengukur tingkat kepuasan terhadap sistem pelayanan pasar, diperlukan variabel-variabel dalam mengukur tersebut. Berikut merupakan variabel dalam mengukur sistem pelayanan pasar.

Menurut Adelianna, dkk (2017), untuk mengukur sistem pelayanan pasar dapat dilihat variabel sebagai berikut :

1. Kualitas Produk

Kualitas produk adalah nilai baik atau buruknya suatu barang yang dijual oleh pedagang untuk pengunjung. Pelanggan akan merasa puas apabila membeli dan menggunakan produk yang memiliki kualitas yang baik.

Kualitas produk dapat dilihat dari barang yang dijual, kemasan yang digunakan, daya tahan barang yang dijual, dan ketersediaan barang yang dijual oleh pedagang.

2. Harga

Harga adalah nilai yang harus dibayarkan oleh pengunjung kepada pedagang untuk membeli barang. Harga murah dapat memberikan sumber kepuasan yang penting karena mereka akan mendapatkan *value of money* yang tinggi. Harga disini dapat berupa harga produk yang ditawarkan oleh pedagang.

3. Kualitas Pelayanan

Kualitas pelayanan adalah keunggulan yang dapat diukur melalui sikap petugas serta pedagang. Kualitas pelayanan sangat tergantung pada tiga hal yaitu sistem, teknologi, dan manusia. Faktor manusia ini memegang kontribusi sebesar 70%. Kepuasan terhadap kualitas pelayanan biasanya sulit ditiru. Pembinaan harus dilakukan mulai dari proses pelatihan pedagang dan budaya kerja yang hasilnya biasanya baru terlihat setelah 3 tahun. Kualitas pelayanan dapat diukur melalui cepat tanggap petugas dalam menangani permasalahan di pasar, sikap pedagang dalam melayani pengunjung.

Menurut Ekomadyo (2019), adapun sarana dan prasarana sebagai pelayanan di pasar adalah sebagai berikut :

1. Pengelolaan Sampah

Pengelolaan sampah adalah sistem untuk menangani permasalahan sampah di pasar. Pastikan tim pembersih sampah bekerja dengan baik, yaitu dengan adanya petugas dan supervisor. Pastikan ada tempat khusus untuk menyimpan sampah (TPS) yang bersifat tertutup. Pastikan pengangkutan sampah berlangsung dengan baik, tiap hari sehari dua kali atau lebih. Sebaiknya ada SOP untuk berkoordinasi dengan petugas pengangkut sampah, salah satunya mengatur bagaimanaantisipasi kalau sampah terlambat diangkut, menumpuk, bahkan menghasilkan bau.

2. Penyediaan dan Distribusi air bersih adalah kegiatan pemenuhan dan penyaluran air bersih untuk pedagang serta pengunjung di pasar.

- a. Sebaiknya pasar punya sumber air minum sendiri, baik dari sumur sendiri atau dari PDAM.
- b. Perlu ada mekanisme distribusi dan retribusi air bersih ke para pedagang
- c. Bisa lumpsum/per bulan atau dengan meteran khusus per outlet pedagang
- d. Ada dokumen resmi tentang mekanisme distribusi air bersih (SK, berita acara).

c. Pengelolaan Air Limbah

Pengelolaan air limbah adalah sistem pembuangan air yang mengandung zat berbahaya bekas kegiatan di pasar. Pastikan air limbah sesedikit mungkin mengotori area pengunjung pasar. Pastikan setiap lantai pasar punya sistem untuk menyalurkan air pembersihan lantai dan sarana lain dan dibuang ke saluran pembuangan. Pastikan saluran air limbah tidak tersumbat. Kalau memungkinkan, disediakan instalasi Pengolahan Air Limbah (IPAL).

d. Fasilitas Keamanan

Fasilitas keamanan adalah benda atau tempat yang dapat memberikan keamanan dari tindak kriminal di pasar. Harus ada petugas keamanan dalam jumlah yang memadai dan punya SOP untuk mengecek keamanan pasar. Ada ruangan khusus atau pos keamanan, tempat pengunjung/pedagang mengadukan permasalahan keamanan pasar. Ada CCTV untuk pasar tipe besar.

e. Toilet

Toilet adalah benda atau tempat untuk membuang air besar, air kecil, dan tempat cuci tangan di pasar. Toilet harus tersedia dan terpelihara dengan bersih. Tempat cuci tangan bisa berupa wastafel atau keran dengan pembuangan. Adapun syaratnya seperti :

- a. Pasokan air bersih terjaga
- b. Saluran pembuangan tidak mampet

- c. Ada ventilasi alami/buatan
- d. Kalau memungkinkan, toilet terpisah pria dan wanita
- f. Fasilitas Peribadatan

Fasilitas peribadatan adalah tempat untuk menjalankan ibadah umat beragama untuk memenuhi kebutuhan rohani. Fasilitas peribadatan perlu disediakan, selain untuk tempat ibadah, juga menjadi ruang sosial. Ruang ibadah harus bersih dan terawat.

- g. Ruang Terbuka Hijau (RTH)

RTH adalah area atau jalur terbuka yang berisikan tanaman yang tumbuh secara alami maupun sengaja ditanam. Perlu disediakan area ruang terbuka hijau, sangat baik kalau ada area publik dengan pohon peneduh, minimal ada sekumpulan vegetasi yang terawat baik.

Menurut Devi (2013), adapun kelengkapan sarana dan prasarana yang terdapat di pasar adalah sebagai berikut :

1. Toko/kios

Toko/kios merupakan bangunan yang beratap dan dipisahkan satu dengan yang lainnya dengan menggunakan dinding pemisah, dipergunakan untuk usaha berjualan, dimana toko kapasitas lebih besar daripada kios, dengan bangunan permanen yang kepemilikannya perorangan atau pemerintah daerah.

2. Lahan Parkir

Lahan parkir adalah area untuk menempatkan kendaraan yang bersifat sementara di pasar.

3. Ruang Terbuka Hijau (RTH)

RTH adalah area yang terbuka berisikan tanaman-tanaman seperti tanaman penutup tanah dan tanaman peneduh.

4. Tempat Ibadah

Tempat ibadah adalah bangunan untuk menjalankan ibadah umat beragama.

5. Pengelolaan Sampah

Pengelolaan sampah adalah sistem yang menangani sampah di pasar.

6. Pengelolaan air limbah

Pengelolaan air limbah adalah sistem yang menangani air buangan kegiatan pasar.

Menurut Azis dalam Sholihah (2016), untuk eksternal pasar yang mempengaruhi perkembangan pasar yaitu kebijakan pemerintah daerah untuk pasar. Kebijakan pemerintah daerah adalah serangkaian tindakan yang dialokasikan pemerintah daerah untuk menyelesaikan permasalahan yang ada di pasar. Kebijakan pemerintah daerah untuk pasar dapat dilihat melalui tata tertib yang jelas pada kawasan pasar. Menurut Suryadi (2014), eksternal yang perlu diperhatikan dalam pengembangan pasar adalah kondisi lingkungan sekitar kawasan pasar. Kondisi lingkungan sekitar kawasan pasar adalah keseluruhan keadaan fisik kawasan yang berada di dekat atau sekitar pasar. Kondisi tersebut dapat berupa kebersihan lingkungan agar tidak menjadi kawasan kumuh akibat dekat dengan pasar dan Kebersihan lingkungan di luar kawasan pasar.

Menurut Lestari (2019), eksternal yang dapat mempengaruhi pengembangan pasar yaitu :

1. Bantuan yang telah diberikan oleh Pemerintah Daerah

Bantuan adalah barang atau jasa yang diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk pengembangan pasar. Bantuan ini dapat berupa penyediaan tempat sampah, penyediaan bunga hias sebagai vegetasi di kawasan pasar, perbaikan toko/kios, kegiatan renovasi pasar, perawatan jalan di kawasan pasar, perbaikan fasilitas keamanan, perbaikan fasilitas peribadatan, perbaikan toilet, penyediaan tempat cuci tangan.

2. Sistem Tawar Menawar

Sistem tawar menawar adalah kegiatan bernegosiasi yang dilakukan pengunjung kepada pedagang untuk menentukan harga suatu barang.

3. Kenaikan Harga

Kenaikan harga adalah meningkatnya nilai komoditas yang harus dibayarkan pengunjung dan dapat membuat daya beli masyarakat menurun.

Adapun sintesa teori evaluasi sistem pelayanan pasar dapat dilihat sebagai berikut.

Tabel 2. 4 Sintesa Teori Evaluasi Sistem Pelayanan Pasar

No.	Sumber	Variabel
1.	Adeliana, dkk (2017)	Kualitas Produk Harga Kualitas Pelayanan
2.	Ekomadyo (2019)	Pengelolaan Sampah Penyediaan dan distribusi air bersih Pengelolaan Air Limbah Fasilitas Keamanan Toilet Fasilitas Peribadatan Ruang Terbuka Hijau
3.	Devi (2013)	Toko/kios Lahan Parkir Ruang Terbuka Hijau Tempat Ibadah Pengelolaan Sampah Pengelolaan air Limbah
4.	Azis dalam Sholihah (2016)	Kebijakan Pemerintah Daerah untuk Pasar
5.	Suryadi (2014)	Kondisi Lingkungan Sekitar
6.	Lestari (2019)	Bantuan yang telah diberikan oleh Pemerintah Daerah Sistem Tawar Menawar Kenaikan Harga

*) Penulis, 2021

Berdasarkan diskusi teori evaluasi sistem pelayanan pasar menurut pendapat ahli dimana pendapat Ekomadyo (2019) dan Devi (2013) saling berkaitan dimana terdapat adanya kesamaan variabel dalam evaluasi yaitu RTH, fasilitas peribadatan, pengelolaan sampah, dan pengelolaan air limbah. Adanya jumlah variabel sebanyak 17 yang menjadi acuan untuk melakukan mengukur tingkat kepuasan sistem pelayanan pasar. Kualitas produk dapat dilihat dari barang yang dijual, kemasan yang digunakan, daya tahan barang yang dijual, dan ketersediaan barang yang dijual oleh pedagang. Harga disini dapat berupa harga produk yang ditawarkan oleh pedagang. Kualitas pelayanan dapat diukur melalui cepat tanggap petugas dalam menangani permasalahan di pasar, sikap pedagang dalam melayani pengunjung. Pengelolaan sampah adanya petugas, ada tempat khusus untuk menyimpan sampah (TPS) yang bersifat tertutup, pengangkutan sampah berlangsung dengan baik. Penyediaan dan Distribusi air bersih adanya air bersih PDAM yang mengalir di kawasan pasar hingga tempat berjualan. Pengelolaan air

limbah pasar punya sistem untuk menyalurkan air, serta dibuang ke saluran pembuangan. Fasilitas keamanan harus ada petugas keamanan, ada ruangan khusus atau pos keamanan, tempat pengunjung/pedagang mengadakan permasalahan keamanan pasar. Toilet harus tersedia dan terpelihara dengan bersih, tempat cuci tangan bisa berupa wastafel atau keran dengan pembuangan. Kemudian fasilitas peribadatan yang terawat. Perlu disediakan area ruang terbuka hijau. Kondisi toko/kios dan juga lahan parkir. Kebijakan pemerintah daerah untuk pasar dapat dilihat melalui tata tertib yang jelas pada kawasan pasar. Kondisi lingkungan sekitar tersebut dapat berupa kebersihan lingkungan sekitar kawasan pasar dan Kebersihan lingkungan di luar kawasan pasar. Bantuan yang telah diberikan Pemerintah Daerah dapat berupa penyediaan tempat sampah, penyediaan bunga hias sebagai vegetasi di kawasan pasar, perbaikan toko/kios, kegiatan renovasi pasar, perawatan jalan di kawasan pasar, perbaikan fasilitas keamanan, perbaikan fasilitas peribadatan, perbaikan toilet, penyediaan tempat cuci tangan. Adapula sistem tawar menawar oleh pengunjung dan kenaikan harga pada barang.

2.4 Pengembangan Pasar

Menurut Paramita dan Ayuningsasi (2013), pengembangan pasar dapat berupa program revitalisasi pasar. Program revitalisasi pasar tradisional digagas dengan maksud menjawab semua permasalahan yang melekat pada pasar tradisional. Penyebabnya, pasar tradisional dikelola tanpa inovasi yang berarti yang mengakibatkan pasar menjadi tidak nyaman dan kompetitif. Dalam menjalankan aktivitas ekonomi di pasar tradisional, kondisi fisik memegang peranan yang penting. Rancangan fisik pasar harus mempertimbangkan fungsi pasar sebagai tempat aktivitas ekonomi sosial komunitas penggunanya. Program revitalisasi pasar tradisional juga menyentuh tata kelola (kelembagaan) pasar. Mewujudkan pasar yang profesional haruslah dikelola dengan manajemen yang terpadu dimana seluruh manajemen pasar terintegrasi menjadi satu.

Menurut Hafizah (2020), pasar dikatakan sebagai organisasi. Melalui teori pengembangan organisasi, sekumpulan orang yang melakukan transaksi jual beli disebut organisasi pasar. Dengan menjaga pasar tradisional, pemerintah mengeluarkan Peraturan Presiden Nomor 112 Tahun 2007 Tentang Penataan dan

Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern. Sebagai upaya untuk mengelola dan melindungi pasar tradisional dari tekanan pasar modern. Sebagai upaya yang dilakukan untuk menjaga keberadaan pasar tradisional tersebut, maka salah satu caranya adalah melakukan revitalisasi pasar tradisional. Dalam hal ini peran revitalisasi dalam pengembangan pasar tradisional untuk lebih meningkatkan pelayanan kepada pedagang yang memanfaatkan fasilitas pasar sebagai tempat menjalankan usahanya. Tujuan ditetapkannya peraturan ini adalah untuk mewujudkan pelayanan bagi masyarakat berupa penyediaan fasilitas pasar yang dapat menunjang terselenggaranya proses jual beli yang aman dan nyaman. Mengkaji definisi-definisi di atas menyebabkan kita menarik sejumlah kata kunci yang menjadi inti dari definisi-definisi itu yang meliputi perubahan terencana terhadap pasar tradisional dari segi sistem nilai, peningkatan efektivitas pasar tradisional dan intervensi pemerintah dari kebijakan revitalisasi sebagai bentuk dari pengembangan pasar tradisional.

Menurut Suryadi (2014) pengembangan pasar dapat dilakukan melalui restrukturisasi struktur organisasi pasar yang menangani pengembangan dan pengelolaan pasar. Kemudian meningkatkan kerjasama dengan pemangku kepentingan seperti pemerintah daerah, swasta maupun lembaga dalam hal pengisian lapak dan kios, promosi, penyediaan produk, akses permodalan usaha dan lain-lain. Selanjutnya membangun sistem operasional kerja agar menjadi pedoman setiap personil pengelola dalam menjalankan tugasnya di setiap lini kerja masing-masing. Lalu meningkatkan pelayanan dan fasilitas pendukung. Meningkatkan keahlian dan keterampilan sumberdaya manusia yaitu para pedagang, program ini dapat berkerjasama dengan pemangku kepentingan yang dapat memberikan pelatihan dan pembinaan. Meningkatkan aktivitas promosi yang merupakan bagian dari pemasaran untuk menyampaikan pesan kepada masyarakat tentang sebuah nilai, citarasa, penampilan, kualitas dan lain-lain. Mengintensifkan komunikasi dan konsolidasi dengan para pemilik unit dan pedagang, dimana harapannya menghasilkan kesepakatan bersama, untuk secara serentak membuka unit mereka agar pasar lebih hidup, produk tersedia bahkan lengkap hingga pada akhirnya dapat menarik pengunjung. Adapun sintesa teori pengembangan pasar dapat dilihat sebagai berikut.

Tabel 2. 5 Sintesa Teori Pengembangan Pasar

No.	Sumber	Pengembangan Pasar
1.	Paramita dan Ayuningsasi (2013)	Pengembangan pasar dapat berupa program revitalisasi pasar dengan rancangan fisik pasar harus mempertimbangkan fungsi pasar sebagai tempat aktivitas ekonomi sosial komunitas penggunanya dan tata kelola (kelembagaan) pasar.
2.	Hafizah (2020)	Upaya untuk mengelola dan melindungi pasar dengan melakukan revitalisasi pasar tradisional. Dalam hal ini peran revitalisasi dalam pengembangan pasar tradisional untuk lebih meningkatkan pelayanan kepada pedagang yang memanfaatkan fasilitas pasar sebagai tempat menjalankan usahanya.
3.	Suryadi (2014)	Restrukturisasi, meningkatkan kerjasama dengan pemangku kepentingan, membangun sistem operasional kerja, meningkatkan pelayanan dan fasilitas pendukung, meningkatkan keahlian dan keterampilan sumberdaya manusia, meningkatkan aktivitas promosi, mengintensifkan komunikasi dan konsolidasi dengan para pemilik unit dan pedagang.

*) Penulis, 2021

Berdasarkan sintesa teori pengembangan pasar menurut pendapat Paramita dan Ayuningsasai (2013) dan Hafizah (2020) saling keterkaitan dengan mengembangkan pasar melalui program revialisasi pasar dalam menunjang fasilitas fisik pasar dalam peningkatan pelayanan pasar, yang membedakan yaitu adanya tata kelola pasar. Kemudian pendapat Suryadi (2014) merupakan pengembangan yang lebih rincinya yaitu diantaranya restrukturisasi, meningkatkan kerjasama dengan pemangku kepentingan, membangun sistem operasional kerja, meningkatkan pelayanan dan fasilitas pendukung, meningkatkan keahlian dan keterampilan sumberdaya manusia, meningkatkan aktivitas promosi, mengintensifkan komunikasi dan konsolidasi dengan para pemilik unit dan pedagang.

2.5 Sintesa Pustaka

Adapun sintesa pustaka diperoleh dari hasil tinjauan pustaka yang telah dipaparkan adalah sebagai berikut.

www.itk.ac.id
Tabel 2. 6 Sintesa Pustaka

Sasaran	Indikator	Variabel	Sub Variabel	Sumber
Mengevaluasi kondisi fasilitas Pasar Tangga Arung sebagai pusat pelayanan dan ruang terbuka	Evaluasi Kondisi Fasilitas Pasar	Aksesibilitas	Akses untuk masuk dan keluar kendaraan yang terpisah Akses untuk kursi roda	Ekomadyo (2019), Devi (2013), SNI 8152-2015, Pratikto (2012)
		Area parkir		
		Area bongkar muat		
		Koridor/gangway	Lebar koridor/gangway	
		Kantor pengelola pasar		
		Toilet dan kamar mandi	Lokasi toilet dan kamar mandi yang terpisah antara pria dan wanita Jumlah toilet	
		Ruang menyusui		
		CCTV		
		Ruang Peribadatan		
		Ruang bersama	Ruang bersama Panggung terbuka	
		Pos Kesehatan		
		Pos keamanan		
		Area merokok		
		Ruang disinfektan		
		Area penghijauan	jalur evakuasi	

Sasaran	Indikator	Variabel	Sub Variabel	Sumber
		Keselamatan dalam bangunan pasar	tabung pemadam kebakaran hidran air	
		Drainase	Tertutup kisi Tidak ada bangunan los/kios di atasnya	
		Penyediaan air bersih	Pengujian kualitas air bersih	
		Pengelolaan air limbah	Pengujian kualitas limbah cair	
		Pengelolaan sampah	Ketersediaan tempat sampah	
			Ketersediaan alat angkut sampah	
			Ketersediaan Tempat pembuangan sampah sementara	
			Ketersediaan Pengelolaan sampah berdasarkan 3R	
		Sarana telekomunikasi	Ketersediaan sarana telekomunikasi	
		Pedagang angkringan/kedai/warung makan		
		Tempat rekreasi keluarga	Tempat berisritahat/bersantai/bercengkrama dengan keluarga	
			Tempat bermain anak-anak	
			barang yang dijual	
Mengukur tingkat kepuasan terhadap sistem pelayanan Pasar Tangga	Sistem Pelayanan Pasar	Kualitas Produk	kemasan yang digunakan	Adeliana, dkk (2017), Ekomadyo (2019), Devi (2013),
			daya tahan barang yang dijual	

Sasaran	Indikator	Variabel	Sub Variabel	Sumber
Arung berdasarkan persepsi masyarakat sebagai pengunjung.			ketersediaan barang yang dijual oleh pedagang	Azis dalam Sholihah (2016), Suryadi (2014), Lestari (2019)
		Harga	harga produk yang ditawarkan oleh pedagang	
		Kualitas Pelayanan	cepat tanggap petugas dalam menangani permasalahan di pasar sikap pedagang dalam melayani pengunjung	
		Pengelolaan Sampah	Petugas pengangkut sampah tempat khusus untuk menyimpan sampah (TPS) yang bersifat tertutup Pengangkutan sampah	
		Penyediaan dan distribusi air bersih	air bersih PDAM yang mengalir di kawasan pasar hingga tempat berjualan	
		Pengelolaan Air Limbah	sistem untuk menyalurkan air limbah	
		Fasilitas Keamanan	Petugas keamanan ruangan khusus atau pos keamanan tempat pengunjung/pedagang mengadakan permasalahan keamanan pasar	
		Toilet	Toilet	
		Fasilitas Peribadatan	tempat cuci tangan Tempat ibadah	
		Ruang Terbuka Hijau	Area ruang terbuka hijau	

Sasaran	Indikator	Variabel	Sub Variabel	Sumber
		Toko/kios	Kondisi toko/kios	
		Lahan Parkir	Kondisi lahan parkir	
		Kebijakan Pemerintah Daerah untuk Pasar	tata tertib yang jelas pada kawasan pasar	
		Kondisi Lingkungan	kebersihan lingkungan sekitar kawasan pasar	
			Kebersihan lingkungan di luar kawasan pasar	
		Bantuan yang telah diberikan oleh Pemerintah Daerah	penyediaan tempat sampah	
			penyediaan bunga hias sebagai vegetasi di kawasan pasar	
			perbaikan toko/kios	
			kegiatan renovasi pasar	
			perawatan jalan di kawasan pasar	
			perbaikan fasilitas keamanan	
			perbaikan fasilitas peribadatan	
			perbaikan toilet	
			penyediaan tempat cuci tangan	
			Sistem Tawar Menawar	Kegiatan tawar menawar
		Kenaikan Harga	Barang mengalami kenaikan harga	
Menyusun strategi pengembangan Kawasan Pasar Tangga Arung		Menyesuaikan dengan hasil sasaran I dan sasaran II		

*) Penulis, 2021