

JURNAL KONTRUKSI

PENGEMBANGAN PASAR CIPUTAT CIAWIGEBANG KECAMATAN CIAWIGEBANG KABUPATEN KUNINGAN

Desy Ningrawati*, Arief Firmanto**, Awliya Tribhuwana**

*) Mahasiswa Jurusan Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Swadaya Gunung Jati Cirebon

***) Staf Pengajar pada Jurusan Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Swadaya Gunung Jati Cirebon

ABSTRAK

Kecamatan Ciawigebang mempunyai satu pasar tradisional yang menjadi pusat perdagangan terbesar, dengan letak pasar yang strategis dan jenis pedagang yang berbeda-beda, serta penjualan produk unggulan kecamatan ciawigebang terletak dipasar tersebut menjadikan pasar ini ramai oleh konsumen.

Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis kondisi eksisting pasar dari hasil aspirasi konsumen dan pedagang, proyeksi penambahan pedagang, analisis pengembangan pasar dengan metode POAC (*Planning, Organizing, Actuating, and Controlling*), pembuatan desain pasar menggunakan *Autocad 2007* dan *Sketch Up*, serta analisis kelayakan ekonomi dengan *benefit cost ratio* (BCR), dan *Internal Rate Of Return* (IRR).

Kesimpulan yang didapat dari hasil analisis adalah perlu adanya penambahan ruang pasar berdasarkan analisis proyeksi jumlah pedagang untuk tahun 2023.

Kata Kunci : Pasar Ciputat Ciawigebang, Pengembangan Pasar, Metode POAC, Analisis Kelayakan Ekonomi

ABSTRACT

Ciawigebang sub-district has a traditional market which is the biggest trading center, with a strategic market location and different types of traders, and sales of superior products Ciawigebang sub-district located in the market makes this market crowded by consumers.

The purpose of this study is to analyze the existing market condition from the results of consumers and traders, analysis of market development using the POAC Method, making market designs using *Autocad 2007* and *Sketch Up*, as well as economic feasibility analysis with *Benefit Cost Ratio* (BCR) and *Internal Rate Of Return* (IRR).

The conclusion obtained from the results of the analysis is the need for additional market space based on an analysis of the projected number traders for 2023.

Keywords : *Ciputat Ciawigebang Market, Market Development, POAC Method, Economic Feasibility Analysis*

I. PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG

Ciawigebang merupakan salah satu kecamatan yang berada di kabupaten Kuningan Jawa Barat, kecamatan ciawigebang terdiri dari 24 desa. Ibukota kecamatannya terletak di desa Ciawigebang. Luas kecamatan ciawigebang adalah 6.157 Ha, dengan jumlah penduduk 81.825 Jiwa. Mata pencaharian sebagian besar penduduknya adalah pedagang, petani dan pegawai negeri.

Kecamatan Ciawigebang mempunyai satu pasar tradisional yang menjadi pusat perdagangan terbesar yang ada di kecamatannya, dengan letak pasar yang strategis dan jenis pedagang yang berbeda-beda, serta penjualan produk unggulan kecamatan ciawigebang terletak dipasar tersebut menjadikan pasar ini ramai oleh konsumen dari kecamatan ciawigebang bahkan dari luar ciawigebang seperti kecamatan sindangagung dan kecamatan lebakwangi.

Pasar Ciputat Ciawigebang termasuk pasar tradisional dengan kondisi pasar yang masih kurang layak dikarenakan masih bercampurnya para jenis pedagang seperti, kios pedagang sayur yang bersebelahan dengan kios pedagang baju yang menyebabkan baju menjadi bau bahkan kotor karena sayuran, tidak adanya pintu keluar dan pintu masuk yang jelas, area parkir yang tidak teratur bahkan sampai ke bahu jalan, tidak adanya tempat pembuangan sampah (TPS) yang memadai sangat mengurangi kenyamanan.

Fasilitas pasar merupakan salah satu bagian yang penting yang diperlukan, karena keberadaan lokasi, sarana dan prasarana ini akan menunjang kegiatan masyarakat dalam akses jual dan beli guna memenuhi kebutuhan hidup.

1.2 TUJUAN PENELITIAN

Tujuan dari penelitian skripsi yang berjudul “**Pengembangan Pasar Ciputat Ciawigebang Kecamatan Ciawigebang Kabupaten Kuningan**” yaitu :

1. Merencanakan tata ruang dan desain pasar Ciputat Ciawigebang menjadi pasar dengan tata ruang yang nyaman, bersih dan tertata dengan rapi.

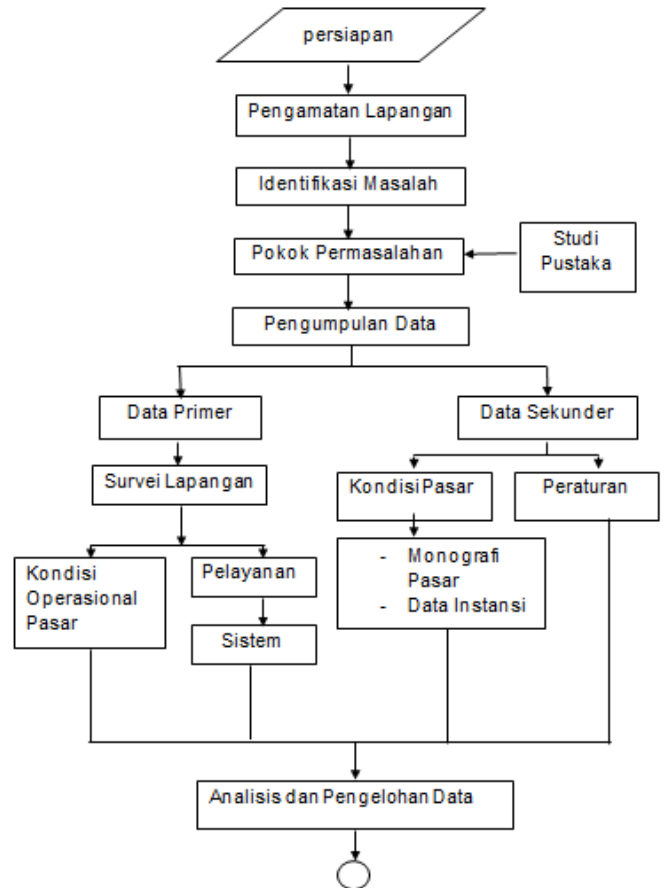
2. Melakukan analisa pengembangan pasar Ciputat Ciawigebang sebagai aktifitas penunjang perekonomian.

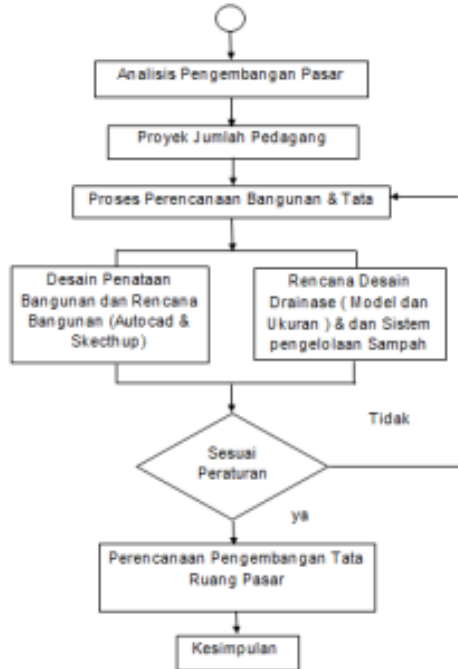
1.3 KEGIATAN PENELITIAN

Dalam penyusunan skripsi ini kegiatan penelitian yang dilakukan dengan lingkup pembahasan yang dibatasi oleh beberapa kegiatan yaitu sebagai berikut :

1. Mendesain tata ruang pasar Ciputat Ciawigebang.
2. Merencanakan tata ruang pasar Ciputat Ciawigebang.
3. Menentukan strategi pengembangan pasar Ciputat Ciawigebang.
4. Merencanakan dimensi saluran drainase.
5. Merencanakan sistem pengelolaan sampah.

1.4 KERANGKA PEMIKIRAN





Gambar 1.1. Kerangka Pemikiran

II. TINJAUAN PUSTAKA DAN LANDASAN TEORI

2.1 PENELITIAN SEBELUMNYA

1. Pengembangan Pasar Ciroyom Kecamatan Andir Kota Bandung penelitian yang dilakukan oleh Rizky Risaldy (2015) dari Universitas Swadaya Gunung jati Cirebon.
2. Analisis Pengembangan Pasar Rumput Kecamatan Plumbon Kabupaten Cirebon, penelitian yang dilakukan oleh Sony Sanjaya (2015) dari Universitas Swadaya Gunung jati Cirebon.
3. Pengembangan Tata Ruang Kawasan Pasar Cilimus Kabupaten Kuningan, penelitian yang dilakukan oleh Puput Putri Lidiawati (2018) dari Universitas Swadaya Gunung jati Cirebon.

2.2 LANDASAN TEORI

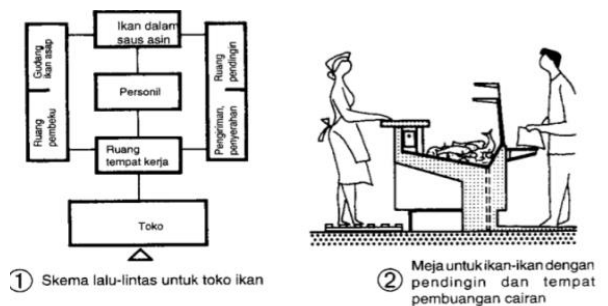
2.2.1 Pasar

Pasar adalah salah satu dari berbagai sistem, institusi, prosedur, hubungan sosial dan infrastruktur tempat usaha menjual barang, jasa, dan tenaga kerja untuk orang-orang dengan imbalan uang. (<http://wikipedia.com>).

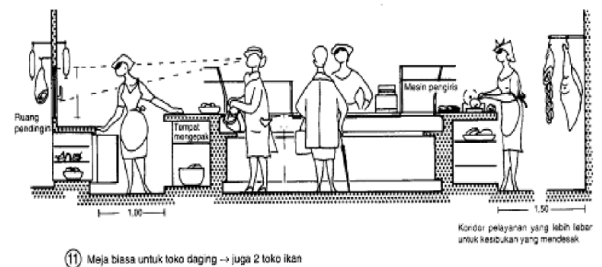
2.2.2 Tata Ruang Pasar

1. Kios

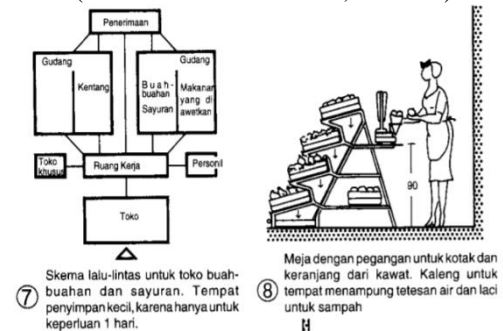
Kios merupakan sarana memfasilitasi pedagang pasar tradisional sebagai tempat menjual dagangannya. Ada beberapa standar perancangan kios sesuai komoditas barang yang dijual pada pasar tradisional. Berikut adalah standar kios berdasarkan Buku Data Arsitek Jilid 2 oleh Ernest Neufert.



Gambar 2.1 Standar Kios Penjual Ikan (Sumber : Ernest Neufert, 2002 : 38)



Gambar 2.2 Standar Kios Penjual Daging (Sumber : Ernest Neufert, 2002:38)

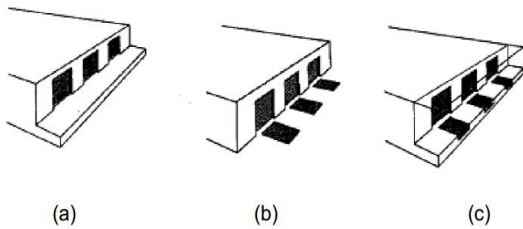


Gambar 2.3 Standar Kios Penjual sayur dan buah (Sumber : Ernest Neufert, 2002:38)

2. Area Bongkar Muat Barang

Fasilitas bongkar muat barang merupakan salah satu elemen penting pada perancangan pasar baik pasar modern maupun pasar tradisional. Aktifitas perdagangan yang tinggi

membutuhkan sarana dan fasilitas bongkar muat barang sebagai upaya untuk menciptakan keteraturan dalam pasar, sehingga tidak terjadi kesemrawutan antara pedagang dan pembeli. Jenis – jenis loading dock :



Gambar 2.4 (a) Loading dock sederhana, (b) Loading dock dengan penampang, (c) Loading dock beratap
(Sumber : Ernest Neufert, 2002:38)

3. Parkir

Parkir merupakan sarana yang memudahhi pengunjung maupun pedagang pasar untuk meletakkan kendaraan baik bermotor maupun non-motor. Hal ini bertujuan untuk mengurangi penumpukan kendaraan di area sirkulasi yang dapat mengganggu aktifitas di ruang publik, khususnya pasar itu sendiri maupun di area sekitar pasar. (Hermawan, 2017) .

2.2.3 Analisis POAC

POAC merupakan fungsi manajemen yang bersifat umum dan meliputi keseluruhan proses manajerial. Banyak para ahli menambah banyak pengertian dari fungsi manajemen, namun diantara

banyak tambahan tersebut, didalamnya sudah termasuk keempat fungsi yang diperkenalkan oleh George R Terry, yakni Perencanaan, Pengorganisasian, Penggerak dan Pengawasan.

Keempat fungsi manajemen tersebut dalam manajemen modern tidak berjalan linear, namun spiral. Hal ini memungkinkan organisasi akan bergerak terus menerus dan tidak berhenti pada satu tahap. Secara sederhana dapat dikatakan bahwa siklus manajemen yang dilakukan oleh suatu organisasi adalah merencanakan, mengorganisasi staf dan sumber daya yang ada, melaksanakan program kerja, dan mengendalikan (pengawasan) jalannya pekerjaan. Di dalam tahapan pengendalian dilakukan evaluasi untuk memperoleh umpan balik (*feed back*) untuk dasar perencanaan selanjutnya, atau untuk perencanaan kembali (*replanning*). Demikian seterusnya sehingga kegiatan fungsi-fungsi manajemen tersebut merupakan suatu siklus spiral.

2.2.4 Analisa kelayakan Ekonomi

Analisis kelayakan ekonomi adalah bagian dari ekonomi yang diterapkan untuk sebuah proyek. Analisis kelayakan ekonomi biasanya banya digunakan oleh para insinyur untuk menemukan solusi terbaik dengan mengukur nilai ekonomi penyelesaian sebuah masalah.

III. METODE PENELITIAN DAN OBYEK PENELITIAN

3.1 METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif bersifat deskriptif-induktif. Sifat penelitian deskriptif ini

dimaksudkan untuk dapat memberikan uraian dan penjelasan data dan informasi yang diperoleh selama penelitian, sedangkan pendekatan induktif berdasarkan proses berfikir/pengamatan di lapangan/ fakta-fakta empirik. Metode kualitatif dengan pendekatan deskriptif-induktif, dimana dalam pemecahan masalahnya menggambarkan subjek dan atau objek penelitian berdasarkan fakta-fakta yang diperoleh selama penelitian dalam kinerja sistem irigasi dan usaha mengemukakan hubungan secara mendalam dari aspek-aspek yang diteliti.

3.2 JENIS DAN SUMBER DATA

Data yang digunakan dapat dibedakan menjadi dua (dua) kelompok, yaitu:

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari lokasi yang akan dianalisis berupa observasi, wawancara dan dokumentasi.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data pendukung yang diperoleh dari instansi-instansi yang terkait.

3.3 TEKNIK PENGUMPULAN DATA

Teknik pengumpulan data yang diterapkan adalah sebagai berikut:

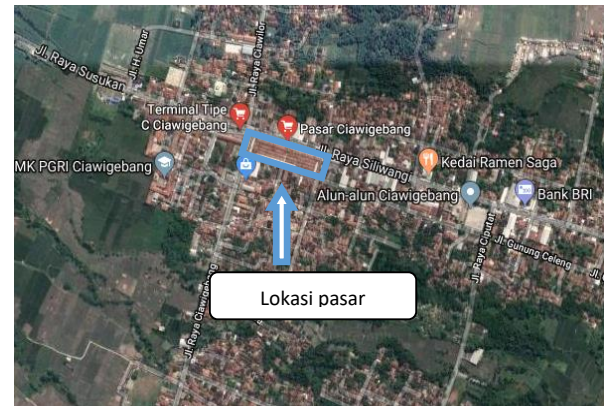
1. Metode literatur

Metode Literatur adalah metode yang dilakukan dengan cara mengumpulkan, mengidentifikasi, serta mengolah data tertulis yang diperoleh.

2. Metode Observasi

Metode Observasi adalah metode yang dilakukan dengan cara survei secara langsung dilapangan.

3.4 LOKASI PENELITIAN



Sumber : Google Earth

Gambar 3.1 Lokasi Pasar Ciputat Ciawigebang

Gambar diatas menunjukkan lokasi objek penelitian yaitu pasar Ciputat Ciawigebang berdekatan dengan terminal bus dan alun – alun Ciawigebang, serta satu sekolah menengah kejuruan , dimana jalan raya tersebut merupakan jalan kecamatan dan hal ini menyebabkan kemacetan sekitar pasar.

Kondisi lapangan dipasar saat ini sangat padat, baik itu oleh penjual, pembeli maupun arus lalu lintas kendaraannya. Kemudian jumlah pedagang yang semakin bertambah sedangkan fasilitas yang berada di pasar kurang memenuhi seperti area parkir dan bongkar muat disatukan, tidak adanya pintu keluar masuk yang jelas, area parkir yang kurang luas, tidak teraturnya blok antar pedagang, tempat pembuangan sampah yang tidak layak, dsb.

Berikut adalah batas – batas wilayah dari Pasar Ciputat Ciawigebang :

Sebelah Timur dan pertokoan	: Pemukiman
Sebelah Selatan dan pertokoan	: Pemukiman
Sebelah Barat Pertokoan	: Terminal dan Pertokoan
Sebelah Utara	: Pertokoan

3.5 POPULASI DAN SAMPEL

Pengambilan populasi dan sampel yang digunakan dalam penelitian ini dengan menggunakan teknik *Random Sampling*, yaitu teknik pengambilan sampel secara acak tanpa memperhatikan tingkatan yang ada dalam populasi. Populasi pedagang di Pasar Ciputat Ciawigebang berjumlah 952 orang sedangkan jumlah rata-rata pembeli di Pasar per-jam 270

orang per-jam. Sehingga untuk menentukan jumlah sampel menggunakan metode Slovin.

Dengan Rumus :

$$n = \frac{N}{1 + N(d)^2}$$

Keterangan :

n = Jumlah Sample

N = Jumlah Populasi

d = Tingkat Error/ Kesalahan pengambilan sampel populasi

Sampel Pedagang :

$$n = \frac{N}{1 + N(d)^2} = \frac{952}{1 + 952(10\%)^2} = \frac{952}{10,52} = 90 \text{ sampel}$$

Sampel pembeli :

$$n = \frac{N}{1 + N(d)^2} = \frac{270}{1 + 270(10\%)^2} = \frac{270}{3,7} = 73 \text{ sampel}$$

Jadi jumlah sampel populasi yang dibutuhkan adalah 90 orang untuk sampel pedagang dan 73 orang untuk sampel pembeli atau konsumen dengan tingkat error 10 %

IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1 ANALISIS EKSTING PERKEMBANGAN PASAR

Pasar Ciputat Ciawigebang termasuk kedalam tipe I karena jumlah pedagangnya 952 orang yaitu berada di ≥ 750 orang. Mengacu kepada SNI 8152:2015 tentang pasar rakyat.

Tabel 4.1 Kondisi dan fasilitas di Pasar Ciputat Ciawigebang

No	Kriteria	Persyaratan Tipe I	Eksisting Pasar Ciputat Ciawigebang	Keterangan
1	Jumlah pedagang terdaftar	≥ 750	952	Sesuai
Persyaratan Teknis (Pasal 4.2 dalam SNI 8152:2015)				
2	Ukuran Luas Ruang Dagang	Min 2m ²	2,30m ²	Sesuai
3	Jumlah Pos Ukur Ulang	Min 2 Pos	-	Tidak sesuai
4	Zonasi	<ul style="list-style-type: none"> • Pangan basah • Pangan kering • Siap Saji • Non Pangan • Tempat Pemotongan Unggas Hidup 	Tidak ada pembagian zonasi	Tidak sesuai
5	Area Parkir	Proposional	Tidak sesuai	Tidak sesuai

		dengan luas lahan pasar	dengan luas lahan pasar	
6	Area Bongkar Muat	Tersedia Khusus	Bercampur dengan Area Parkir	Tidak sesuai
7	Akses untuk Masuk dan keluar kendaraan	Terpisah	Tidak ada akses masuk dan keluar yang jelas	Tidak sesuai
8	Lebar koridor atau Gangway	Min 1,5m	Tidak jelas	Min 1,5m
9	Kantor pengelola	Di dalam Lokasi Pasar	Di dalam Lokasi Pasar	Sesuai
10	Lokasi toilet dan kamar mandi (terpisah anatar pria dan wanita)	Min berada pada 4 lokasi yang berbeda	Hanya ada 1 lokasi toilet	Tidak sesuai
11	Jumlah toilet pada satu lokasi	Min 4 toilet pria dan min 4 toilet wanita	Hanya ada 1 toilet pria dan 1 toilet wanita	Tidak sesuai
12	Tempat penyimpanan bahan pangan basah bersuhu rendah/lemari pendingin	Ada	Tidak ada	Tidak sesuai
13	Tempat cuci tangan	Min berada pada 4 lokasi yang berbeda	Tidak ada	Tidak sesuai
14	Ruang Menyusu	Min 2 Ruangan	Tidak ada	Tidak sesuai
15	CCTV	Min berada pada 2 lokasi yang berbeda	Tidak ada	Tidak sesuai
16	Ruang perbedatan	Min 2 Ruangan	1 ruangan perbedatan	Tidak sesuai
17	Pos kesehatan	Ada	Tidak ada	Tidak sesuai
18	Pos keamanan	Ada	Tidak ada	Tidak sesuai
19	Area Merokok	Ada	Tidak ada	Tidak sesuai

20	Ruang Desinfektan	Ada	Tidak ada	Tidak sesuai
21	Area Penghijauan	Ada	Tidak ada	Tidak sesuai
22	Tinggi Anak Tangga (untuk pasar dengan 2 lantai)	Mak 18 cm	-	-
23	Ruang Bersama	Ada	Tidak ada	Tidak sesuai
24	Tinggi meja tempat penjualan dari lantai, di zona pangan	Mak 60 cm	50 cm	Sesuai
25	Akses untuk kursi roda	Ada	Tidak ada	Tidak sesuai
26	Jalur Evakuasi	Ada	Tidak ada	Tidak sesuai
27	Tabung Pemadam kebakaran	Ada	Ada	Sesuai
28	Hidran Air	Ada	Ada	Sesuai
29	Pengujian Kualitas Air Bersih	Setiap 6 bulan sekali	Tidak ada pengujian air bersih	Tidak sesuai
30	Pengujian Limbah Cair	Setiap 6 bulan sekali	Tidak ada pengujian limbah Cair	Tidak sesuai
31	Ketersediaan Tempat Sampah	Toko / kios / kios / Jongko / konter / pelataran *setiap fasilitas pasar	Tidak ada	Tidak sesuai
32	Alat Angkut Sampah	Ada	Ada	Sesuai
33	Tempat Pembuangan Sampah Sementara	Ada	Ada	Sesuai
34	Pengelolaan Sampah berdasarkan 3R	Ada	Tidak ada	Tidak sesuai

Peryyaratan Pengelolaan				
35	Barang komunikasi	Ada	Tidak ada	Tidak sesuai
36	Informasi identitas Pedegang	Ada	Ada	Sesuai
37	Informasi kisaran Harga	Ada	Ada	Sesuai
38	Informasi Zonasi Pasar	Ada	Ada	Sesuai
39	Prosedur kerja/SOP	Ada	Ada	Sesuai

4.2 ANALISIS PENGEMBANGAN PASAR

Analisis dilakukan dengan cara pengisian angket atau kuisisioner yang diberikan kepada konsumen/pembeli dan pedagang pasar Ciputat Ciawigebang, analisis ini bertujuan

untuk mengetahui faktor internal dan eksternal pasar.

Berdasarkan hasil pengisian angket dan kuisisioner banyak responden baik dari konsumen maupun dari pedagang yang menyatakan bahwa pasar Ciputat Ciawigebang ini memiliki potensi untuk menjadi pasar yang lebih baik lagi apabila dikembangkan dengan baik dan secara menyeluruh, seperti perbaikan zonasi pedagang, lahan parkir, pengelolaan sampah, dan saluran drainase yang menjadi optimal.

4.3. ANALISIS POAC (Planning, Organizing, Actuating, and Controlling)

Dengan adanya analisis POAC ini mempermudah proses analisis untuk pasar yang akan dikembangkan. Analisis ini didasarkan oleh segala pertimbangan yang baik mengenai perencanaan yang baik, pengorganisasian yang tersusun dengan rapi, aksi (penggerakan) pengorganisasian dan perencanaan yang sesuai, dan kontroling agar analisis ini berjalan sebagaimana mestinya. Adapun lokasi yang akan dianalisis yaitu pasar Ciputat Ciawigebang kecamatan Ciawigebang kabupaten Kuningan

Berdasarkan hasil analisis POAC dapat disimpulkan bahwa kondisi pasar Ciputat Ciawigebang Kabupaten Kuningan ini perlu dikembangkan karena hasil penelitian menunjukkan bahwa pembeli dan pedagang menginginkan pengembangan pasar Ciputat Ciawigebang Kabupaten Kuningan dengan memperbaiki/menambahkan fasilitas dan pelayanan yang berada di pasar Ciputat Ciawigebang Kabupaten Kuningan yang tentunya arah pengembangan tersebut sesuai dengan konsep yang ada serta harus sesuai dengan peraturan SNI 8152:2015 tentang pasar rakyat. Selain itu pengembangan pasar ini dapat menarik investor luar daerah sehingga kecamatan Ciawigebang dapat berkembang menjadi pusat ekonomi yang lebih baik.

4.4 KEBUTUHAN RUANG PARKIIR

Jumlah kendaraan yang ada di pasar Ciputat Ciawigebang selama dilakukan penelitian pada hari pasar yaitu hari senin, selasa dan jumat dari jam 07.00 sampai jam 12.00 selama dua pekan didapatkan rata-rata parkir kendaraan yaitu untuk mobil 38 mobil dan motor 677 motor.

Berdasarkan jumlah Kendaraan diatas maka dapat disimpulkan dalam merencanakan kebutuhan luas area parkir yaitu :

Rumus :

Jumlah Kendaraan = Luas Area/SRP

Mobil Golongan II = $2,50 \times 5,00 = 12,5 \text{ m}^2$
SRP

Sepeda Motor = $0,75 \times 2,00 = 1,5 \text{ m}^2$
SRP

Sehingga :

Luas Area Parkir Mobil = Jumlah Kendaraan x SRP

$$= 38 \times 12,5$$

$$= 437 \text{ m}^2$$

Luas Area Parkir Motor = Jumlah Kendaraan x SRP

$$= 677 \times 1,5$$

$$= 1.015,5 \text{ m}^2$$

Jadi luas area parkir $1.452,5 \text{ m}^2$, dengan sirkulasi 15% jadi $217,8 \text{ m}^2$. Sehingga luas totalnya $1.670,3 \text{ m}^2$.

4.5. PERHITUNGAN SALURAN DRAINASE

1. Analisa Hidrologi

Untuk menghitung curah hujan rencana, data yang dipakai yaitu data curah hujan maksimum di Stasiun Ciawigebang dari tahun 2009 s/d 2018.

Tabel 4.2 Data Curah Hujan Maksimum tiap Tahun

No	Tahun	Curah Hujan Maksimum (mm)
1	2009	70
2	2010	71
3	2011	72
4	2012	120
5	2013	130
6	2014	72
7	2015	110
8	2016	78
9	2017	41
10	2018	80

(Sumber: Dinas SDAP Kab. Kuningan ; Stasiun Ciawigebang)

Tabel 4.22 Curah Hujan Rencana

T	Rt
2	80,603
5	81,065
10	81,560

2. Perhitungan Debit Banjir Rencana

Q (Debit Banjir Rencana)

$$A = 9152 \text{ m}^2 \text{ (0,009152 km}^2\text{)}$$

$$Q = 0,278 \times C \times I \times A$$

$$Q = 0,278 \times 0,70 \times 48,294 \times 0,010024$$

$$Q = 0,086 \text{ m}^3/\text{det}$$

3. Perhitungan Dimensi Saluran

Data yang diperoleh:

- Luas Penampang (A) = $0,37 \text{ m}^2$

- Keliling Basah Saluran (P) = $b + 2h$
 $= 0,86 + (2 \times 0,43)$
 $= 1,7 \text{ m}$

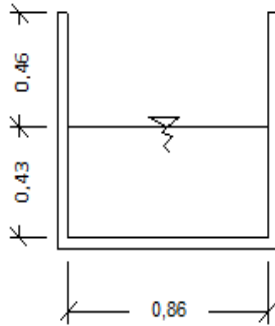
- Jari-jari Hidrolis (R) = A/P
 $= 0,39 / 1,7$
 $= 0,21 \text{ m}$

- Kecepatan Aliran (V) = $\frac{1}{n} \times R^{\frac{2}{3}} \times S^{\frac{1}{2}}$
 $= 50 \times 0,21 \times 0,045$
 $= 0,47 \text{ m}^3/\text{det}$

- Debit Saluran (Qs) = $V \times A$
 $= 0,47 \times 0,37$
 $= 0,17 \text{ m}^3/\text{det}$

- Tinggi Jagaan (w) = $\sqrt{0,5 \times h}$
 $= 0,46 \text{ m}$

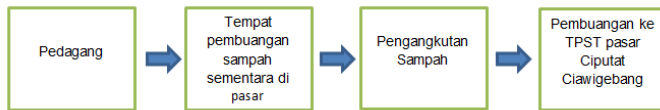
- Tinggi Saluran (H) = $h + w$
 $= 0,43 + 0,46$
 $= 0,89 \text{ m}$



Gambar 4.1 Penampang Saluran Drainase

4.6. PERENCANAAN SISTEM PENGELOLAAN SAMPAH

Berikut adalah skema pembuangan sampah di Pasar Ciputat Ciawigebang:

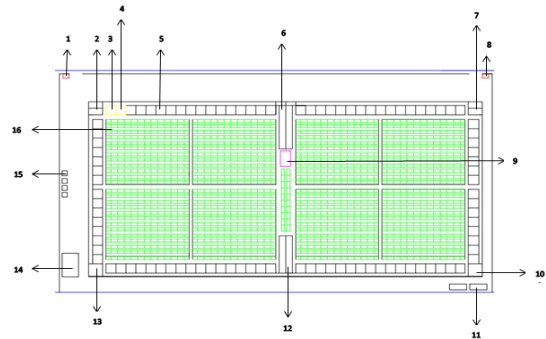


Gambar 4.2 Skema Pembuangan Sampah

Sampah dari pedagang dikumpulkan di bak sampah dengan ukuran 2 x 5 m yang kemudian akan diangkut oleh petugas kebersihan setelah jam pasar tutup, setelah itu akan dibawa ke tempat pembuangan sampah sementara untuk dilakukan pemilihan sampah basah dan kering, dan beberapa sampah yang dapat didaur ulang setelah itu diangkut kembali untuk sampah basah dan yang sulit didaur ulang untuk dilakukan pembakaran dan penguburan sampah untuk pupuk organik.

4.6 HASIL DESAIN

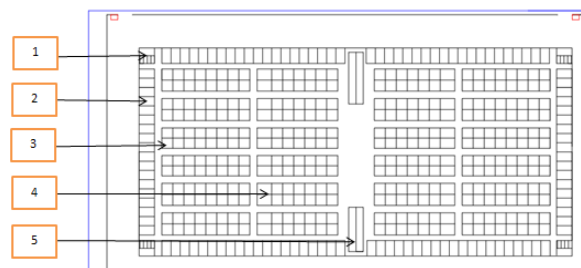
1. Denah Pasar Ciputat Ciawigebang



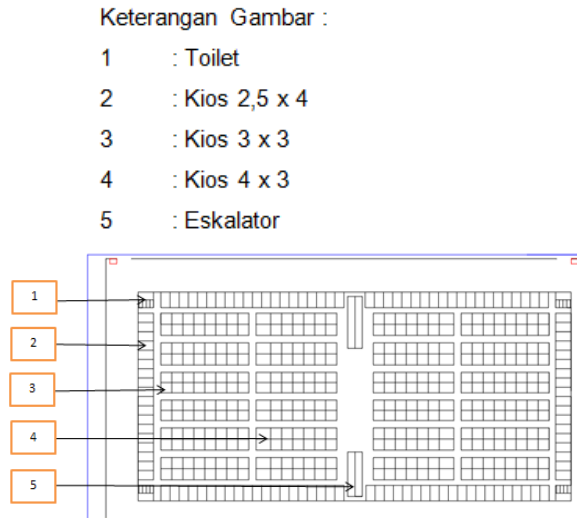
Gambar 4.3 Denah Pasar Ciputat Ciawigebang Lantai 1

Keterangan Gambar :

- 1 : Pos Keamanan
- 2 : Toilet 2 x 4
- 3 : Pos Kesehatan
- 4 : Kantor Pengelola
- 5 : Kios 2x1
- 6 : Eskalator
- 7 : Toilet 2 x 4
- 8 : Pos Keamanan
- 9 : Ruang Menyususi 3x5
- 10 : Toilet 2 x 4
- 11 : Tempat Sampah
- 12 : Eskalator
- 13 : Toilet 2 x 4
- 14 : Mushola
- 15 : ATM Center
- 16 : Los 2 x 1



Gambar 4.4 Denah Pasar Ciputat Ciawigebang Lantai 2

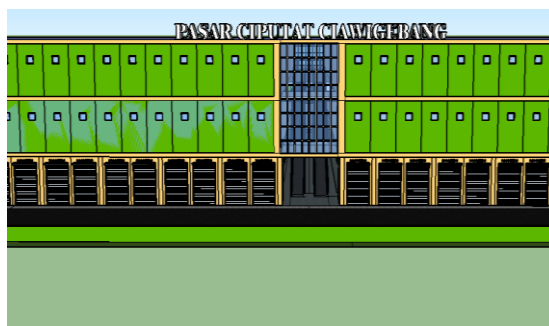


Gambar 4.5 Denah Pasar Ciputat Ciawigebang Lantai 3



2. Bagian Depan Pasar

Pasar Ciputat Ciawigebang ini dibangun pada lahan seluas 9.152 m², dan luas bangunan seluas 6.666,48 m² terdiri dari 3 lantai.



Gambar 4.6 Tampak Depan Pasar Ciputat Ciawigebang

3. Kios

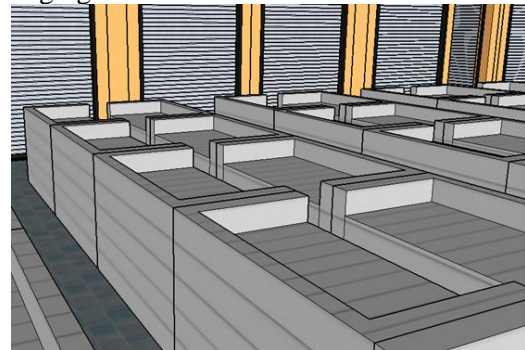
Kios di Pasar Ciputat Ciawigebang memiliki ukuran 3 x 3 m, 2,5 x 4 m, 3 x 4 m dengan total 1000 unit di lantai 1, 2 dan 3.



Gambar 4.7 Kios Pasar Ciputat Ciawigebang

4. Los

Terdapat pada lantai 1 Ciputat Ciawigebang. Dengan memiliki ukuran 1 x 2 m dengan jumlah total 1674 unit yang dipergunakan untuk para pedagang komoditi basah, seperti sayur-sayuran, buah-buahan, rempah dan umbi-umbian, daging dan ikan



Gambar 4.8 Los Pasar Ciputat Ciawigebang

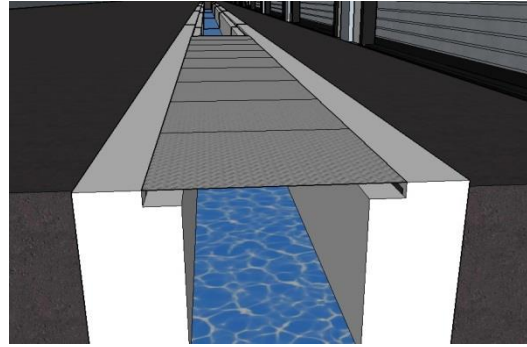
5. Tempat Parkir

Tempat parkir keseluruhan di area pasar Ciputat Ciawigebang adalah 2000 m² dapat menampung 38 mobil Golongan II, dan 677 unit motor.

Tempat parkir mobil berada di depan pasar sedangkan tempat parkir motor berada di belakang dan samping kiri pasar



Gambar 4.9 Parkir Mobil Pasar Ciputat Ciawigebang



Gambar 4.12 Saluran Drainase Pasar Ciputat Ciawigebang



Gambar 4.10 Parkir Motor Pasar Ciputat Ciawigebang

8. Pos Keamanan

Terdapat pos keamanan pada bagian pintu masuk dan pintu keluar pasar Ciputat Ciawigebang



Gambar 4.13 Pos Keamanan Pasar Ciputat Ciawigebang

6. Tempat Sampah

Memiliki 2 bak pembuangan sampah sementara dengan ukuran 4,5 m x 4,5 m.



Gambar 4.11 Bak Sampah Sementara Pasar Ciputat Ciawigebang

9. Ruang Terbuka Hijau (RTH)

Pada pengembangan Pasar Ciputat Ciawigebang ini RTH direncanakan luar dan dalam bangunan Pasar Ciputat Ciawigebang agar sirkulasi udara di dalam Pasar menjadi sehat dan dengan adanya RTH ini pengunjung menjadi lebih nyaman ketika berkunjung ke Pasar Ciputat Ciawigebang.

7. Saluran Drainase

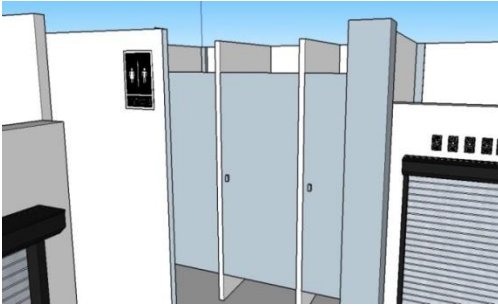
Saluran memiliki Panjang 486 m, dengan lebar saluran 0,91 m dan tinggi saluran 0,89 m.



Gambar 4.14 Ruang Terbuka Hijau Pasar Ciputat Ciawigebang

10. WC/Toilet

Memiliki 4 WC/Toilet setiap lantainya yang berada dibawah tangga dengan ukuran 2 x 4 m.



Gambar 4.15 WC/Toilet Pasar Ciputat Ciawigebang

11. Mushola

Mushola yang berada diluar bangunan pasar dengan ukuran 8,4 x 5 m



Gambar 4.16 Mushola Pasar Ciputat Ciawigebang

12. ATM Center

Salah satu fasilitas pasar yang ada di pasar Ciputat Ciawigebang yang diharapkan dapat memberikan kenyamanan bagi para

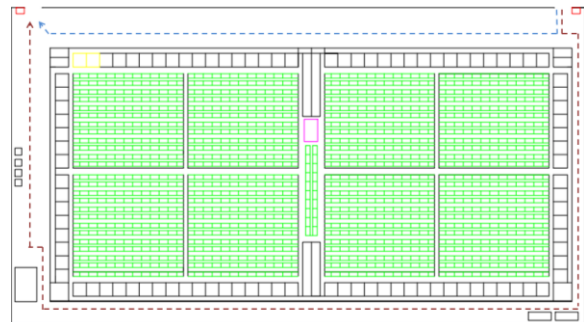
pengunjung pasar atau bagi para pedagang sekalipun



Gambar 4.17 ATM Center Pasar Ciputat Ciawigebang

13. Siklus Parkir

Sebagai acuan agar para pengunjung tidak kebingungan menemukan pintu masuk dan pintu keluar serta arah parkir saat berada di kawasan pasar Ciputat Ciawigebang



Gambar 4.18 Silkus Parkir Pasar Ciputat Ciawigebang

Keterangan Gambar :

- > Siklus parkir mobil
- > Siklus parkir motor

4.7 ANALISA KELAYAKAN EKONOMI

Analisis kelayakan ekonomi adalah bagian dari ekonomi yang diterapkan untuk sebuah proyek. Analisis kelayakan ekonomi biasanya banyak digunakan oleh para insinyur untuk menemukan

solusi terbaik dengan mengukur nilai ekonomi penyelesaian sebuah masalah.

Untuk mengetahui modal untuk pasar Ciputat Ciawigebang, digunakan rumus (luas bangunan x 2,500,000) x total jumlah bangunan

Dimana : Rp. 2,500,000 adalah harga tanah per m² untuk wilayah Kuningan Jawa Barat.

- Modal awal pengembangan pasar Ciputat Ciawigebang adalah sebesar Rp. 66,590,750,000
- Jumlah omset bulanan untuk pasar Ciputat Ciawigebang yaitu sebesar Rp.3,092,250,000, kemudian untuk omset pedagang pertahunnya adalah :

$$\text{Rp. } 3,092,250,000 \times 12 \text{ bulan} = \text{Rp. } 37,107,000,000$$

Jadi jumlah omset pedagang pertahunnya adalah Rp. 37,107,000,000

1. Benefit Cost Ratio

Modal Proyek Pengembangan Pasar	Rp. 66,590,750,000
Data uang yang masuk dalam jangka waktu per tahun	Rp. 37,107,000,000
Keuntungan bagi pemerintahan setempat dan pedagang adalah 15% setiap tahun dari data pemasukan uang	Rp. 37,107,000,000 x 15% = Rp. 5,566,050,000 (mengalami peningkatan laba sebesar 20% setiap 5 tahun)
Rencana umur ekonomis	20 tahun
Periode pengembalian pasar	16 tahun

$$\text{BCR} = \frac{B}{C} = \frac{80,229,058,658}{66,590,750,000} = 1,20$$

$$\text{BCR} = 1,20 > 1 \quad \text{Investasi proyek layak.}$$

Dimana :

B = Benefit (Keuntungan)

C = Cost (biaya)

2. Internal Rate of Return (IRR)

Modal Proyek Pengembangan Pasar	Rp. 66,590,750,000
Data uang yang masuk dalam jangka waktu per tahun	Rp. 37,107,000,000
Keuntungan bagi pemerintahan setempat dan pedagang adalah 15% setiap tahun dari data pemasukan uang	Rp. 37,107,000,000 x 15% = Rp. 5,566,050,000 (mengalami peningkatan laba sebesar 20% setiap 5 tahun)
Rencana umur ekonomis	20 tahun
Periode pengembalian pasar	17 tahun
Bunga Bank Tahunan	6.45%

Untuk mencari nilai IRR, pertama dengan mencari nilai NVP, yaitu sebagai berikut

$$\text{NPV}_0 = \frac{B-C}{(1+i)^t}$$

$$\text{NPV}_0 = \frac{68,209,656,844 - 66,590,750,000}{(1+6.45\%)^{17}} = 559,401,120$$

$$\text{NPV}_1 = \frac{B-C}{(1+i)^t}$$

$$\text{NPV}_1 = \frac{67,942,839,606 - 66,590,750,000}{(1+6.45\%)^{17}} = 467,204,425.02$$

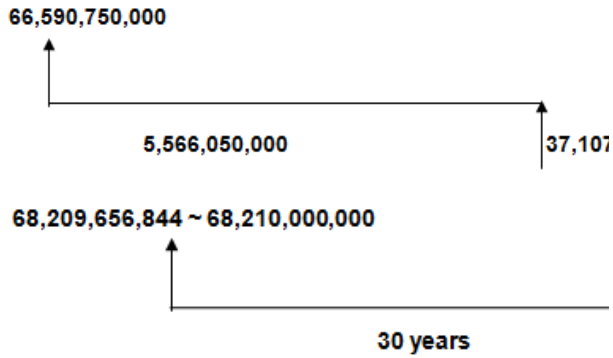
dan untuk menghitung nilai IRR adalah sebagai berikut :

$$\text{IRR} = i_0 + \frac{\text{NPV}_0}{\text{NPV}_0 - \text{NPV}_1} (i_1 - i_0)$$

$$\text{IRR} = 6,45\% + \frac{559,401,120}{559,401,120 - 467,204,425} (6,5\% - 6,45\%)$$

$$\text{IRR} = 6.45\% > i = 6\%$$

Sesuai dengan teori yang dijelaskan oleh Sinaga dan Saragih (2013), jika tingkat bunga yang diperoleh IRR lebih dari tingkat bunga pertama maka investasi tersebut dinyatakan layak



Dapat dianalisis bahwa pengembalian modal dari proyek pengembangan pasar Ciputat Ciawigebang setelah 20 tahun akan lebih besar, yaitu Rp. 68,210,000,000 dari modal awal yaitu Rp. 66,590,750,000, sehingga untuk menyamakan nilai sekarang dengan nilai masa yang akan datang dari pengeluaran nilai sekarang untuk investasi membutuhkan bunga 6,45%.

V. KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 KESIMPULAN

1. Lahan Pasar Ciputat Ciawigebang tidak dilakukan perluasan lahan, tetap menggunakan lahan yang sebelumnya yaitu 9.152 m^2 . Untuk konsep yang dikembangkan di Pasar Ciputat Ciawigebang, diarahkan ke dalam Pasar Modern dengan rencana bangunan pasar 3 lantai dengan luas bangunan perlantainnya yaitu :
 Luas Lantai 1 : $6.666,48 \text{ m}^2$ ($56,4 \text{ m} \times 118,0 \text{ m}$)
 Luas Lantai 2 : $6.666,48 \text{ m}^2$ ($56,4 \text{ m} \times 118,0 \text{ m}$)
 Luas Lantai 3 : $6.666,48 \text{ m}^2$ ($56,4 \text{ m} \times 118,0 \text{ m}$)
2. Perencanaan jumlah daya tampung kios dan los direncanakan untuk 8 tahun yang akan datang dimulai dari tahun 2015 sesuai dengan jumlah presentase penambahan pedagang. Dengan 1000 unit kios dengan ukuran $3 \times 3 \text{ m}$, $2,5 \times 4 \text{ m}$, dan $3 \times 4 \text{ m}$ dan 1674 unit los dengan ukuran $1 \times 2 \text{ m}$ sehingga jumlah keseluruhannya yaitu 2674 unit.

3. Fasilitas penunjang yang direncanakan sesuai dengan peraturan SNI tentang Pasar Rakyat.
4. Tempat parkir rencana untuk motor seluas $1452,5 \text{ m}^2$ sedangkan untuk mobil 437 m^2 dengan sirkulasi 15% sehingga jumlah totalnya seluas 2000 m^2 . Dan rencana saluran drainase menggunakan tipe penampang persegi dengan $b = 0,86 \text{ m}$, $h = 0,43 \text{ m}$ dan $w = 0,46 \text{ m}$.
5. Hasil analisis kelayakan ekonomi pengembalian modal dari proyek pengembangan pasar Ciputat Ciawigebang setelah 20 tahun akan lebih besar, yaitu Rp. 68,210,000,000 dari modal awal yaitu Rp. 66,590,750,000, sehingga untuk menyamakan nilai sekarang dengan nilai masa yang akan datang dari pengeluaran nilai sekarang untuk investasi membutuhkan bunga 6,45%.

5.2 SARAN

1. Pengembangan Pasar Ciputat Ciawigebang perlu dilakukan melihat perekonomian pasar yang semakin maju dan semakin padatnya pasar yang akan timbul permasalahan-permasalahan yang lainnya.
2. Penambahan jumlah kios dan los disesuaikan dengan jumlah pedagang yang ada di Pasar Ciputat Ciawigebang Kabupaten Kuningan.
3. Penyesuaian fasilitas Pasar Ciputat Ciawigebang dilihat berdasarkan tipe Pasarnya yang sesuai peraturan SNI tentang Pasar Rakyat.
4. Perlu adanya pengkajian lebih lanjut terhadap perparkiran di Pasar Ciputat Ciawigebang supaya dapat menampung jumlah kendaraan dan tidak menimbulkan kemacetan disekitar Pasar Ciputat Ciawigebang dan pengoptimalan saluran drainase di Pasar Ciputat Ciawigebang Kabupaten Kuningan.

DAFTAR PUSTAKA

- Fadilah Hasna. 2019. Tesis : *Development Of The Pasar Pagi Cirebon*. Cirebon : Universitas Swadaya Gunung Jati
- <https://Kuningankab.bps.go.id/publication/2018/09/26/Kecamatan-Ciawigebang-dalam-angka-2018.html>.
- https://id.m.wikipedia.org/wiki/Ciawigebang,_Kuningan.
- <https://www.gurupendidikan.co.id/pengertian-poac/>.
- Nadia, Eva. 2017. Skripsi : *Pengembangan Pasar Minggu Kecamatan Palimanan Kabupaten Cirebon*. Cirebon : Universitas Swadaya Gunung Jati.
- Putri Lidiawati, Puput. 2018. Skripsi : *Pengembangan Tata Ruang Kawasan Pasar Cilimus Kabupaten Kuningan*. Cirebon : Universitas Swadaya Gunung Jati.
- Sanjaya Sony, 2015. Skripsi : *Pengembangan Pasar Rumpit Kecamatan Plumbon Kabupaten Cirebon*. Cirebon : Universitas Swadaya Gunung Jati.
- SNI 8152 : 2015 Tentang Pasar Rakyat.

