

JURNAL KONSTRUKSI

ANALISIS PENGEMBANGAN PASAR GEBANG KECAMATAN GEBANG KABUPATEN CIREBON

Syarif Hidayatullah*, Sumarman**

*) 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

Pasar Gebang merupakan Pasar Tradisional yang berada di Desa Gebang ilir Kecamatan Gebang. Kondisi Pasar Gebang saat ini tidak terawat, mulai dari bangunan yang banyak mengalami kerusakan, area parkir dan bongkar muat yang menggunakan badan jalan, para pedagang yang menggelar dagangannya di jalur akses pasar. Dari permasalahan diatas sehingga diperlukan suatu penelitian untuk mencari solusinya, tahap pertama untuk solusi masalah eksisting pasar ialah penentuan strategi pengembangan pasar dengan analisis *Strenght Weakness Opportunities Threats* (SWOT), tahapan kedua untuk analisis jumlah pedagang pasar dilakukan dengan cara proyeksi jumlah pedagang tahun 2021. serta dilakukannya perencanaan gedung baru berupa bangunan 3 (tiga) lantai yang didesain dengan *Autocad* dan *SketchUp* serta dihitung dengan hitungan manual yang berdasarkan SNI 2013 dan aplikasi ETABS sebagai perbandingan.

Untuk masalah perparkiran disediakan area bongkar muat, parkir mobil dan motor. Hasil penelitiannya yaitu mengembangkan bangunan Pasar Gebang dengan memanfaatkan lahan yang ada. Untuk bangunan utama pasar dibuat secara vertikal 3 lantai beserta fasilitas-fasilitas pendukung lainnya

Kata Kunci : Pengembangan Pasar Tradisional, Analisis SWOT, Analisis Struktur.

ABSTRACT

Gebang Market is a traditional market in the Gebang Ilir village, District Gebang. Conditionts of Gebang Market now are not maintained, from which many damaged buildings, parking areas and loading and unloading the use of the road, traders who hold merchandise on market access points. From the above problems so we need a study to find a solution, the first phase to the solution of the existing problems is determining the market with a market development strategy analysis Strength Weakness Opportunities Threats (SWOT), the second stage of the analysis of the number of market traders is done by 2021. The projected number of traders and does the planning of new buildings in the form of building three (3) floors designed with AutoCAD and SketchUp and is calculated by a manual count based SNI 2013 and ETABS application for comparison.

For reserved parking problems loading area, parked cars and motorcycles. The results of the research is to develop building Gebang market by leveraging existing land. For the main building market made vertically 3 storey's and other support facilities

Keywords : *Development of Traditional Market, SWOT Analysis, Analysis Structure.*

I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Keberadaan Pasar mempunyai pengaruh besar terhadap taraf atau mutu kehidupan masyarakat, pola pertumbuhan, dan prospek perkembangan ekonominya. Pasar berperan sebagai lembaga ekonomi dan wahana proses sosial, dimana sebagai lembaga ekonomi pasar mempunyai nilai penting dalam pertumbuhan ekonomi baik oleh masyarakat maupun Pemda. Karena didalam pasar tradisional terdapat banyak aktor yang memiliki arti penting dan berusaha untuk mensejahterakan kehidupannya baik itu pedagang, pembeli, pekerja panggul dan sebagainya. Pasar tradisional memiliki berbagai kelemahan yang telah menjadi karakter dasar yang sangat sulit diubah, mulai

1. Dari faktor desain, tata ruang, tata letak, dan tampilan yang tidak sebaik pusat perbelanjaan modern, alokasi waktu
2. Operasional yang relatif terbatas, kurangnya teknologi yang digunakan,
3. Kualitas barang yang kurang baik, kurangnya promosi penjualan, rendahnya tingkat keamanan, kesemrawutan parkir, kompleksitas kelemahan pasar tradisional tersebut menyebabkan konsumen beralih dari pasar tradisional ke pusat perbelanjaan modern. Dengan pengembangan Pasar Gebang Kabupaten Cirebon yang lebih representative diharapkan akan dapat meningkatkan kualitas pelayanan dan daya tampung pedagang dan pembeli. Peningkatan daya tampung tersebut dapat meningkatkan kegiatan ekonomi secara makro disatu sisi serta disisi yang lain akan meningkatkan PAD Kabupaten Cirebon. Sehingga secara ekonomi pengembangan Pasar Gebang Kabupaten Cirebon akan dapat memberikan manfaat baik kepada masyarakat maupun pemerintah.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan data - data yang ada maka didapat rumusan masalah sebagai berikut :

1. Merencanakan konsep pengembangan dan tata ruang pasar Gebang Kabupaten Cirebon.
2. Merencanakan struktur bangunan pasar menjadi tiga lantai.

1.3 Batasan Masalah

Fokus masalah yang penulis ambil dalam penyusunan laporan skripsi ini, yaitu:

1. Kajian lokasi yang akan digunakan untuk pengembangan pasar Gebang Kabupaten

Cirebon.

2. Merencanakan konsep pengembangan pasar Gebang Kabupaten Cirebon.
3. Merencanakan struktur beton bangunan pasar Gebang Kabupaten Cirebon.
4. Merencanakan pondasi bangunan.
5. Merencanakan lahan parkir.
6. Tidak menghitung pekerjaan Arsitektur.
7. Tidak menghitung Rencana Anggaran Biaya (RAB)

1.4 Tujuan Penelitian

- 1) Analisa Pengembangan Pasar Gebang

Dengan mengolah data dari berbagai sumber yang kaitannya dengan Perkembangan Perdagangan Pasar Gebang dengan hasil akhir berupa informasi mengenai kebutuhan tempat perdagangan yang nyaman dan sesuai dengan rencana tata ruang wilayah Kabupaten Cirebon.

- 2) Analisa Struktur

Menganalisa struktur utama dari Pasar Gebang sebagai objek kajian, maupun lahan parkir sebagai bangunan pendukung yang kaitannya dengan permasalahan yang muncul pada kawasan tersebut.

II. DESKRIPSI TEORI

2.1 Analisis

Analisis merupakan sebuah kegiatan untuk meneliti suatu objek tertentu secara sistematis, guna mendapatkan informasi mengenai objek tersebut, sebagai contoh dalam dunia bisnis, pihak manajemen dalam sebuah perusahaan melakukan analisis untuk mendapatkan informasi mengenai target pasar, produk yang akan dibuat, strategi pemasaran dan lain sebagainya.

2.2 Pengembangan

Menurut Gay (1990) Pengembangan adalah suatu usaha untuk mengembangkan suatu produk yang efektif untuk digunakan masa kedepannya. Dan bila dikaitkan dengan pendidikan Pengembangan berarti suatu proses perubahan secara bertahap ke arah tingkat yang berkencenderungan lebih tinggi dan meluas dan mendalam yang secara menyeluruh dapat tercipta suatu kesempurnaan atau kematangan.

2.3 Pasar

Pasar adalah salah satu dari berbagai sistem, institusi, prosedur, hubungan sosial dan infrastruktur dimana usaha menjual barang, jasa dan tenaga kerja untuk orang-orang dengan imbalan uang. Barang dan jasa yang dijual menggunakan alat pembayaran yang sah seperti uang. Kegiatan ini merupakan bagian dari

perekonomian. Ini adalah pengaturan yang memungkinkan pembeli dan penjual untuk item pertukaran.

III. OBYEK DAN METODOLOGI PENELITIAN

3.1 Obyek Penelitian

1. Lokasi Kajian Pengembangan Pasar Gebang

Lokasi pasar gebang terletak di jalan raya Cirebon-Brebes Desa Gebangilir Kecamatan Gebang Kabupaten Cirebon. Pasar Gebang adalah pasar tradisional yang dikelola oleh satuan perangkat Desa Gebangilir yang terletak di Desa Gebangilir, Kecamatan Gebang, Kabupaten Cirebon. Pasar tradisional tersebut menjadi pusat perdagangan di wilayah kecamatan Gebang dan Kecamatan lainnya.

2. Karakteristik Pasar Gebang

Karakteristik Pasar Gebang kecamatan Gebang Kabupaten Cirebon adalah :

- Pasar Gebang adalah pasar tradisional
- Pasar Gebang ialah pasar yang beroperasi setiap hari
- Pasar Gebang memiliki hari pasaran yaitu pada hari minggu
- Pasar Gebang memiliki luas tanah 3,168 m² dan luas bangunan 1,210 m²

3. Kondisi Eksisting Pasar Gebang

a. a. Akses Jalan

Akses jalan pada pasar gebang sangat semrawut dikarenakan kurang terawat dan letak pedangan yang tidak teratur



Gambar 1. Kondisi Eksisting Akses Jalan Pasar Gebang

b. Area Parkir

Kondisi parkir pasar gebang berada pada bahu jalan, sehingga hal tersebut mengakibatkan kemacetan

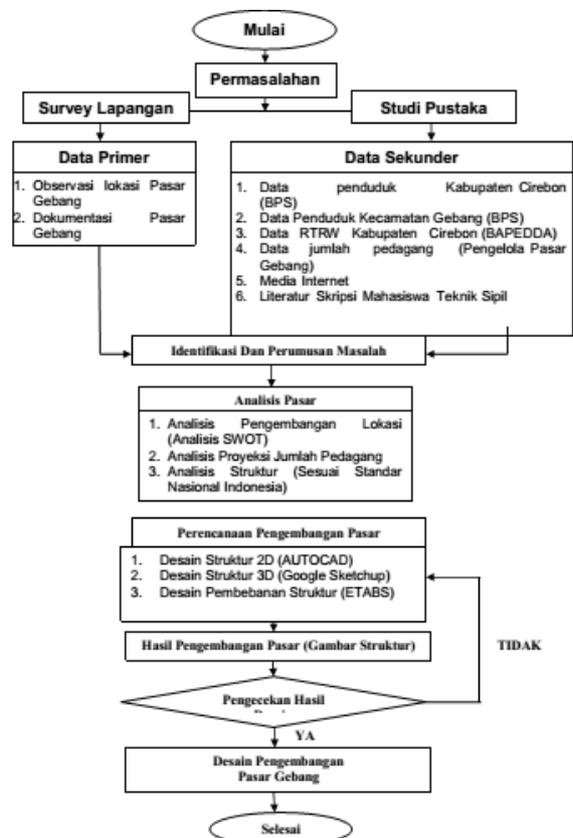


Gambar 3.4 Kondisi Eksisting Parkir Pasar Gebang

3.2 Metodologi Penelitian

Dalam penelitian ini, metode yang digunakan oleh peneliti adalah metode kuantitatif deskriptif dengan menggunakan data sekunder dan data primer. Adapun definisi dari metode deskriptif adalah pencarian fakta dengan interpretasi yang tepat. Penelitian deskriptif mempelajari data-data yang penulis dapat dari dinas-dinas terkait di Kabupaten Cirebon. Metode penelitian yang dibuat ini dapat memberikan bantuan sehingga hasil penelitian dapat tepat sasaran dan tidak keluar dari batasan masalah yang telah disusun sebelumnya.

1. Kerangka Metodologi Penelitian



Gambar Metodologi Penelitian

IV. ANALISIS DAN PEMBAHASAN

4.1 Analisis Eksisting Perkembangan Pasar

Data jumlah kios, los dan emprakan diperoleh dari pengelola pasar, yaitu Pemerintah Desa Gebang Pesisir serta data tambahan mengenai fasilitas pendukung pasar diperoleh dari hasil survei langsung ke lokasi pasar. Berikut merupakan data-data pasar Gebang.

Tabel 4.1. Proyeksi jumlah pedagang Pasar Gebang Tahun 2021

No	Tempat Jualan	Tahun	
		2016	2021
1	Kios	68	128
2	Los	55	110
3	Emprakan	164	214(d diubah los)
Jumlah		287	452
Perkembangan		6,49% / tahun	

Sumber : Pemerintah desa (sekunder) dan survei langsung (data primer)

4.2 Analisis SWOT

	1	2	3
S	Jumlah Penduduk 64.051 Jiwa (Kecamatan Dalam Angka 2014)	Berada di kawasan strategis	Pengunjung pasar yang muncul dari daerah sekitar dan kecamatan lain
W	Kurangnya area parkir roda dua dan roda empat	Tidak memiliki tempat pembuangan sampah sementara	Area bongkar muat yang kurang memadai
O	Menarik Minat Penanam Modal	Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah	Meminimalisir kemacetan lalu-lintas
T	Ancaman pemindahan lokasi pasar	Semakin banyaknya pilihan tempat berbelanja dengan tawaran yang beraneka	

Tabel Analisis SWOT

4.3 Hasil Analisis SWOT

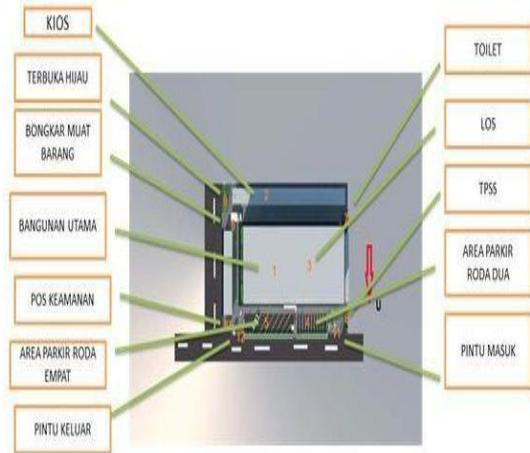


Kuadran I merupakan situasi yang menguntungkan. Perusahaan tersebut memiliki peluang dan kekuatan sehingga dapat memanfaatkan peluang yang ada. Strategi yang

diterapkan dalam kondisi ini adalah mendukung kebijakan pertumbuhan yang agresif.

4.4 Desain Pengembangan Pasar Gebang

Desain pengembangan merupakan konsep rancangan pengembangan Pasar Gebang Kecamatan Gebang Kabupaten Cirebon menggunakan software pemodelan 3 Dimensi yaitu Sketchup 8, berikut merupakan gambar pemodelan desain rencana pengembangan Pasar Gebang.



Gambar Desain Pengembangan Pasar Gebang

Luas Area : 3.168 m²
 Luas Bangunan : 1.210 m²
 Luas Ruang Terbuka : 576 m²

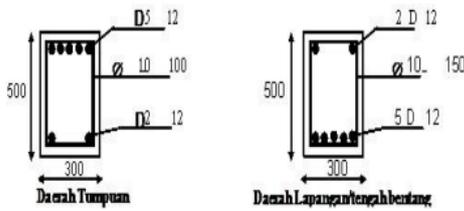
4.5 Hasil Perhitungan Bangunan Utama Pasar

Berdasarkan perhitungan struktur manual didapatkan hasil yang sesuai dengan standar perhitungan bangunan.

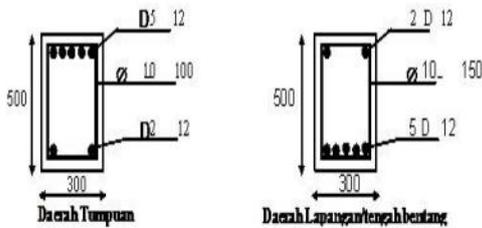
Berikut merupakan tabel hasil perhitungannya.

NO	STRUKTUR	UKURAN
1	PONDASI TELAPAK	150 cm X 150 cm
2	KOLOM	50 cm X 50 cm
3	BALOK PORTAL TIPE C	30 cm X 40 cm
	BALOK PORTAL TIPE B	50 cm X 30 cm
	BALOK INDUK TIPE A	50 cm X 30 cm
4	PELAT ATAP	10 cm
	PELAT LANTAI	12 cm

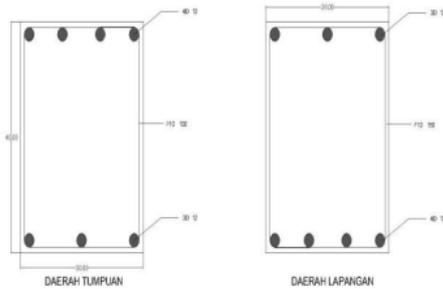
Penulangan Balok Induk Tipe A



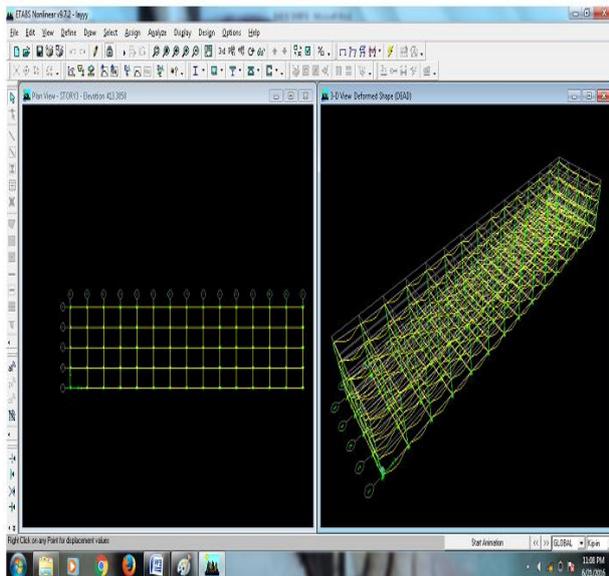
Penulangan Balok Induk Tipe B



Penulangan Balok Induk Tipe C



4.6 Hasil Perhitungan Run ETABS



Gambar Hasil Perhitungan Run ETABS

V. KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 KESIMPULAN

1. Sesuai dengan hasil analisis SWOT, Pasar Gebang terletak pada kuadran I atau dalam posisi progresif, itu artinya posisi

pengembangan objek penelitian ini sudah dalam kondisi baik, tidak perlu mengubah strategi atau diversifikasi strategi untuk meningkatkan ketenaran, kepopuleran pasar. Dalam hal ini penyebab lokasi pembangunan pasar yang akan dikembangkan pada kondisi progresif, dikarenakan kekuatan dan kelebihan lokasi tersebut yang sudah cukup mumpuni. Serta hasil proyeksi jumlah pedagang untuk tahun 2021 adalah 452 pedagang dengan masing-masingnya 128 Kios, 110 Los dan 214 Emprakan, tetapi pada penelitian ini emprakan diubah menjadi los.

2. Pengembangan Pasar Gebang dilakukan dengan memanfaatkan lahan yang ada dan terbatas, sehingga untuk bangunan utama pasar dibuat secara vertikal 3 lantai beserta fasilitas-fasilitas pendukung lainnya.
3. Adapun perencanaannya gedung utama dibangun menjadi 3 lantai dengan dimensi bangunan utama 55,0 m x 22,0 m, dengan dimensi kolom 500x500 mm, dan dengan tebal pelat atap 10 cm dan pelat lantai 12 cm. Hasil perhitungan struktur beton dari desain Pasar Gebang Kabupaten Cirebon mendapatkan dimensi balok portal tipe C 400x300mm dengan penulangan 4 D 12, balok portal tipe B 500x300 mm dengan penulangan 5 D 12, balok induk tipe 500x300mm dengan penulangan 5 D 12, dan penulangan kolom 12 D 20 hasil tersebut telah memenuhi persyaratan SNI 03-2847-2013.

5.2 SARAN

1. Perlu dilakukannya sosialisasi kepada masyarakat sekitar sebelum merencanakan pembangunan, guna apa yang diharapkan agar tercapai dan sesuai kondisi eksisting di daerah kajian.
2. Untuk memperoleh hasil pengembangan yang lebih baik, maka untuk penelitian selanjutnya agar lebih dikaji lagi tentang geoteknik di daerah yang direncanakan.
3. Jika hasil penelitian ini akan direalisasikan diperlukan dukungan dari pihak Pengelola Pasar, Dinas Perdagangan, Pemerintah Daerah, agar pengembangan pasar dapat dilaksanakan dengan baik.

DAFTAR PUSTAKA

- Badan Pusat Statistik Kabupaten Cirebon.(2014). Data Sektoria Kecamatan Gebang.
- Google Earth. 2015. Peta Pasar Gebang Kabupaten Cirebon.
- Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 378/KPTS/1987, Tanggal 3 Agustus 2015) Data Pasar Gebang Kabupaten Cirebon.
- Peraturan Daerah Kota Cirebon No 8. (2012) Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Cirebon Tahun 2011 – 203.
- Peraturan Pembebanan Indonesia Untuk Gedung 1983 atau peraturan tahun 1987.
- Peraturan 1987 tentang Pengesahan 33 Standar Konstruksi Bangunan diIndonesia, Lampiran Nomor 22.
- Arief Bobby Gunarso.(2015) Pengembangan Pasar Mundu Kecamatan Mundu Kabupaten Cirebon Unswagati.
- Rohim Abdul. (2015) Analisis Pengembangan Pasar Karang Sembung Kecamatan Karang Sembung Kabupaten Cirebon. Unswagati.
- SNI 1727-2013