

JURNAL KONSTRUKSI

ANALISIS PENGEMBANGAN PASAR BANGKIR KEC. LOHBENER KABUPATEN INDRAMAYU

Fani Andriani*, Saihul Anwar **

*) 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

Pada Pasar Bangkir yang didapati oleh para pedagang emprakan yang menggelar lapak di area parkir, hal itu disebabkan tidak tersedianya lahan untuk menampung pedagang di Pasar Bangkir. Keadaan ini berdampak pada bongkar muat dan perparkiran yang menggunkan bahu jalan serta area jalan pengunjung pasar. Selain permasalahan pedagang di Pasar Bangkir memiliki masalah sampah yang berserakan, karena pada Pasar Bangkir tidak memiliki Tempat Pembuangan Sampah Sementara (TPSS).

Dari permasalahan diatas sehingga diperlukan sesuatu penelitian untuk mencari solusinya, tahap pertama untuk solusi masalah pasar ialah penentuan strategi pengembangan pasar dengan analisis Strength Weakness Opportunities Threat (SWOT), tahap kedua untuk masalah emprakan yang tidak tertampung ialah melakukan penataan pasar seperti merelokasi pedagang di lahan baru dan ditempatkan di Ruko, serta dilakukannya perencanaan gedung baru berupa bangunan 2 (dua) lantai yang didesain dengan Autocad dan SketchUp. Untuk masalah sampah dibuatkannya tempat pembuangan sampah sementara (TPSS).

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

ABSTRACT

In Pasar Bangkir found by the emprakan traders who staged a parking area diarrhea, it is halal shampoo not the availability of land to arrange traders in Pasar Bangkir. This situation has an impact on loading and unloading and parking that uses road shoulders as well. Problems in Pasar Bangkir have scattered garbage problems, because at Pasar Bangkir does not have a temporary waste disposal site (TPSS).

From the above problem because it needs a research to find the solution, the first stage to solve the problem of market strategy strategy of market development with analysis of Strength Weakness Opportunities Threat (SWOT), second stage for the problem of unaccounted for emprakan whether doing market arrangement such as relocating traders in new land Placed in Ruko, and new building space 2 buildings designed with Autocad and SketchUp. For garbage problem made temporary garbage dump (TPSS).

Keywords: Traditional Market Development, SWOT Analysis, Structural Analysis.

I. PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Pasar adalah salah satu dari berbagai sistem, intuisi, 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 yaitu uang, kegiatan ini merupakan bagian perekonomian. Pasar bervariasi dalam ukuran, jangkauan, skala, geografis, lokasi, dan jenis dan berbagai komunitas manusia serta jenis barang dan jasa yang diperdagangkan.

Dalam pengelolaan dan pengembangan pasar tradisional masih terdapat beberapa kendala dan tantangan yang harus dihadapi diantaranya, pasar tradisional identik dengan tempat kumuh, kotor, tindakan kriminal tinggi, tidak nyaman, harga tidak pasti, fasilitas minim seperti tempat parkir, toilet, tempat sampah, jalan becek dan sempit.

Seperti halnya yang terjadi di Kabupaten Indramayu, masih banyak pasar tradisional yang kondisinya masih sangat memprihatinkan, salah satu contohnya adalah Pasar Bangkir. Pasar indramayu adalah pasar tradisional yang terletak di Indramayu, dengan luas area $\pm 5.279 \text{ m}^2$ sebagai pasar yang sangat penting untuk warga Indramayu dan sekitarnya, sarana dan prasarana Pasar Bangkir kurang begitu layak, sehingga kegiatan jual beli terasa kurang nyaman dan kurang optimal.

Dengan kondisi Pasar Bangkir seperti yang sudah dijelaskan, maka pengembangan pasar bangkir sangat diperlukan karena apabila tidak dilakukan perbaikan, dapat menyebabkan pasar akan ditinggalkan dengan pasar modern, dan kemacetan lalu lintas disekitar Pasar Bangkir akan semakin bertambah. Penelitian ini memberikan solusi dari permasalahan yang terjadi.

B. RUMUSAN MASALAH

- Bagaimana merencanakan konsep pengembangan, tata ruang dan parkir Pasar Bangkir menjadi pusat pembelanjaan bernuansa modern yang dapat mendukung aktivitas perdagangan?

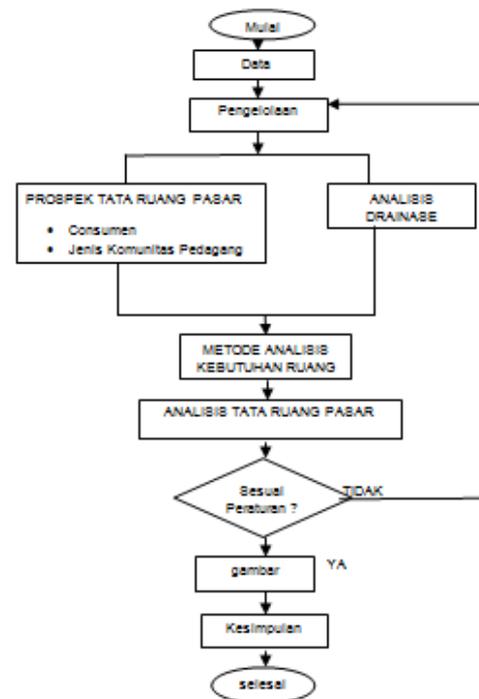
- Bagaimana menghitung struktur bangunan Pasar Bangkir sesuai dengan kebutuhan Pasar Bangkir?

C. TUJUAN PENELITIAN

Tujuan dari penelitian ini diantaranya yaitu:

- Untuk menganalisis proyeksi jumlah pedagang, menganalisis KLB dan KDB dan menganalisis SWOT.
- Agar bangunan pasar nyaman digunakan, sesuai dengan kebutuhan masyarakat saat ini.
- Agar bangunan pasar dapat menampung jumlah pedagang hingga waktu yang ditentukan.
- Agar fasilitas-fasilitas umum yang diperlukan seperti area parkir, area bongkar muat, sarana ibadah, drainase dan lain-lain lebih memadai dan lebih layak digunakan.

D. KERANGKA PEMIKIRAN



II. TINJAUAN PUSTAKA DAN LANDASAN TEORI

A. PENELITIAN YANG DILAKUKAN SEBELUM NYA

1. Analisis Perencanaan Pengembangan Pasar Mertapada, Samsu Abdilah (2013).
2. Analisis Pengembangan Pasar Rajagaluh menjadi Pasar Modern, Hendrik Sudraja (2012).
3. Analisis Perencanaan Pengembangan Kawasan Bisnis terpadu di Kecamatan Weru, Megan (2013).

A. LANDASAN TEORI

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.

Menurut Ensiklopedi Wikipedia analisis merupakan proses pemecahan masalah yang kompleks menjadi sub-sub permasalahan agar lebih mudah dimengerti

Sedangkan menurut para ahli mengatakan bahwa Analisis merupakan sebuah proses isolation (pembatasan permasalahan) dan bekerja pada sesuatu yang bersifat dasar (fundamental) untuk menemukan informasi mengenai objek yang dianalisis.

Berdasarkan kedua pendapat diatas, penulis menyimpulkan bahwa analisis merupakan sebuah kegiatan yang bertujuan untuk mencari informasi yang bersifat dasar (fundamental) mengenai satu atau lebih objek secara sistematis dengan menggunakan metodologi tertentu.

2. PENGEMBANGAN

Menurut Gay (1990) Pengembangan adalah suatu usaha untuk mengembangkan suatu produk yang efektif untuk digunakan untuk 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.

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. Persaingan sangat penting dalam pasar, dan memisahkan pasar dari perdagangan. Dua orang mungkin melakukan perdagangan, tetapi dibutuhkan setidaknya tiga orang untuk memiliki pasar, sehingga ada persaingan pada setidaknya satu dari dua belah pihak. Pasar bervariasi dalam ukuran, jangkauan, skala geografis, lokasi jenis dan berbagai komunitas manusia, serta jenis barang dan jasa yang diperdagangkan. (id.wikipedia.org).

4. PARKIR

Banyak pendapat yang mendefinisikan parkir secara berlainan, tetapi secara umum mempunyai pengertian atau maksud yang sama, pendapat tentang pengertian parkir antara lain adalah sebagai berikut:

-Parkir adalah tempat pemberhentian kendaraan beberapa saat, kendaraan tidak mungkin bergerak terus menerus, suatu saat kendaraan pasti berhenti untuk sementara atau untuk waktu yang agak lama, kendaraan berhenti sementara atau agak lama, inilah yang memerlukan suatu lahan, lahan ini disebut lahan parkir.

a. Parkir adalah keadaan tidak bergerak suatu kendaraan yang tidak bersifat sementara (Keputusan Direktorat Jendral Perhubungan Daerah No: 272/HK.105/DRJD/96).

b. Peraturan daerah No. 09 Tahun 2001 Pajak Penyelenggaraan tentang Parkir di Luar Badan Jalan.

Dengan demikian, dapat disimpulkan dari pengertian-pengertian di atas maka dapat ditarik kesimpulan bahwa parkir adalah suatu keadaan tidak bergerak suatu kendaraan bermotor atau tidak bermotor yang dapat merupakan awal dari perjalanan dengan jangka waktu tertentu sesuai dengan keadaan dan

kebutuhannya yang membutuhkan suatu area sebagai tempat pemberhentian yang diselenggarakan baik itu oleh pemerintah maupun pihak lain yang dapat berupa perorangan maupun badan usaha.

5. JENIS-JENIS PARKIR

A. Parkir Paralel

Parkir sejajar dimana parkir diatur dalam sebuah baris, dengan bumper depan mobil menghadap salah satu bumper belakang yang berdekatan.

B. Parkir Tegak Lurus

Dengan cara ini mobil diparkir tegak lurus, berdampingan, menghadap tegak lurus ke lorong/gang, trotoar, atau dinding.

C. Parkir Serong

Salah satu cara parkir yang banyak digunakan dipinggir jalan ataupun di pelataran maupun gedung parkir adalah parkir serong yang memudahkan kendaraan masuk ataupun keluar dari ruang parkir.

III. METODE PENELITIAN

A. METODE PENELITIAN

Dalam penelitian ini metode yang digunakan yaitu metode kuantitatif dan metode kualitatif. Metode kuantitatif adalah metode yang dilakukan dengan mengumpulkan dan mempelajari literatur yang berkaitan dengan perencanaan, sedangkan metode kualitatif adalah metode yang dilakukan dengan mengumpulkan data lapangan yang akan digunakan sebagai data dalam obyek.

Metodologi yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Mencari data-data baik data primer maupun data sekunder (pada instansi dan dinas terkait) yang diperlukan untuk melengkapi data yang dibutuhkan dalam penyusunan skripsi.
2. Studi literatur dengan mengumpulkan rumus-rumus dan metode yang dibutuhkan sebagai tinjauan pustaka baik dari buku maupun media lain (internet).
3. Pengolahan dan menganalisis data-data yang didapat. Pengambilan kesimpulan dan saran dari hasil kajian skripsi.

B. METODE ANALISIS

Metode yang digunakan dalam analisis penyusunan skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Analisis Pengembangan Dalam perencanaan pengembangan struktur Pasar Bangkir ini analisis pengembangan penulis

menggunakan analisis SWOT, analisis SWOT itu sendiri adalah analisis yang dapat memperkuat suatu penelitian dalam menentukan suatu objek pengembangan maupun rencana yang akan direncanakan dengan memaksimalkan kekuatan (strength), dan peluang (opportunities) namun secara bersamaan dapat meminimalkan kelemahan (weaknesses) dan ancaman (threats) yang ada di masing-masing lokasi.

2. Desain

Dalam tahapan selanjutnya yaitu mendesain konsep pembangunan pasar yang akan dikembangkan vertikal menjadi dengan software Google Sketch-Up.

C. LOKASI PENELITIAN

Lokasi pasar Bangkir di Desa Bangkir, Kecamatan Lohbener, Kabupaten Indramayu. Tepatnya di Jalan Pamayahan No.7, Rambatan Kulon, Lohbener, Kabupaten Indramayu, Jawa Barat 45252.



IV. ANALISIS&PEMBAHASAN

A. Analisi Eksisting Perkembangan Pasar

Data jumlah pedagang Pasar Bangkir pada tahun 2014,2015, 2016 dan 2017 diperoleh dari kantor kecamatan Bangkir kabupaten Indramayu dan hasil survey Pasar Bangkir.

Tabel IV.1 Perkembangan Jumlah Pedagang di Pasar Bangkir

Jumlah Pedagang	2014	2015	2016	2017
Kios	25	48	60	95
Los	95	128	135	150
Ruko	36	59	67	92
Jumlah	156	235	262	337

(sumber: kantor kecamatan bangkir,kabupaten indramayu)

Dari data tabel diatas IV.1 diatas jelas menyatakan bahwa pertumbuhan pedagang pada seluruh jenis pedagang mengalami pertambahan walaupun tidak terlalu signifikan karena luas lahan yang terbatas.

B. Analisis Proyeksi Jumlah Pedagang

Metode

Proyeksi jumlah pedagang dilakukan untuk memperoleh data kebutuhan pedagang di pengembangan Pusat Bisnis Pasar Bangkir Indramayu. Proyeksi jumlah pedagang dapat dihitung dengan cara sebagai berikut :

Hasil Perhitungan

Data yang digunakan adalah data dari Tahun 2014,2015,2016 dan 2017 sedangkan tahun proyeksi adalah 2019, maka proyeksi kebutuhan pedagang adalah :

a. Kios

$$K_{2015} - K_{2014} = 48 - 25 = 23$$

$$K_{2016} - K_{2015} = 60 - 48 = 12$$

$$K_{2017} - K_{2016} = 95 - 60 = 35$$

$$\text{Total Pertambahan} = 72$$

$$\text{Rata - rata 3 tahun, } b = 72/3 = 24$$

Menghitung Proyeksi Asumsi

$$K_{2019} = K_{2017} + b (3)$$

$$= 95 + 24 (3)$$

$$= 167$$

Jadi jumlah kios yang terdapat pada tahun 2019 adalah 167 unit.

b. Los

$$L_{2015} - L_{2014} = 128 - 95 = 33$$

$$L_{2016} - L_{2015} = 135 - 128 = 7$$

$$L_{2017} - L_{2016} = 150 - 135 = 15$$

$$\text{Total Pertambahan} = 55$$

$$\text{Rata - rata 3 tahun, } b = 55/3 = 19$$

Menghitung Proyeksi Asumsi

$$L_{2019} = L_{2017} + b (3)$$

$$= 150 + 19 (3)$$

$$= 207$$

Jadi jumlah los yang terdapat pada tahun 2019 adalah 207 unit.

c. Ruko

$$R_{2015} - R_{2014} = 59 - 36 = 23$$

$$R_{2016} - R_{2015} = 67 - 59 = 8$$

$$R_{2017} - R_{2016} = 92 - 67 = 25$$

$$\text{Total Pertambahan} = 56$$

$$\text{Rata - rata 3 tahun, } b = 56/3 = 19$$

Menghitung Proyeksi Asumsi

$$R_{2019} = R_{2017} + b (3)$$

$$= 92 + 19 (3)$$

$$= 149$$

Jadi jumlah Ruko yang terdapat pada tahun 2019 adalah 149 unit.

Dari perhitungan diatas, didapat bahwa pertambahan jumlah pedagang di Pasar Bangkir Kabupaten Indramayu untuk tahun 2019 adalah sebagai berikut dengan jumlah Kios = 167 unit, Los = 207 unit, Ruko = 149unit.

C. Analisis Koefisien Dasar Bangunan (KDB) Dan Koefisien Lantai Bangunan (KLB)

Koefisien Dasar Bangunan (KDB) adalah angka presentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dan luas lahan / tanah perpetakan / daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang, rencana tata bangunan dan lingkungan.

Koefisien Luas Bangunan hanya melibatkan luasan lantai dasar, maka KLB melibatkan seluruh lantai yang didesain termasuk lantai dasar itu sendiri.

Perhitungan Koefisien Luas Bangunan (KLB)

Rumus Perhitungan Luas Bangunan (KLB)

Luas Dasar Bangunan = Luas Lahan x KDB

Luas Lantai Bangunan = KLB x Luas

Jumlah Lantai = Luas Lantai Bangunan / Luas Dasar Bangunan

Sumber : media internet

Jadi, Luas Dasar Bangunan = (Luas Lahan x 70%)
 = 5.279 m² x 70% = 3.695 m²

Jadi, Luas Lantai Bangunan

= KLB (1,5) x Luas Lahan = 1,5 x 5.279 m²
 = 7.918 m²

Jumlah Lantai = LDB : LTB

= 7.918 : 3.695
 = 2.143 m²
 = 2 lantai.

Dari penjelasan diatas dapat diketahui untuk memenuhi standar Koefisien Dasar Bangunan maka rencana tata ruang pasar disarankan hanya 2 (Dua) Lantai.

D. Analisis Swot

Dengan adanya analisa swot ini maka akan memudahkan untuk menganalisis lokasi yang akan dibangun. Adapun lokasi yang akan di analisis dengan menggunakan teori SWOT yaitu Pasar Bangkir dengan variabel yang harus diperhatikan, yaitu:

a. Aspek Sosial dan Ekonomi

Pengembangan pasar ini dapat memberikan manfaat bagi masyarakat sekitar untuk memperoleh kesempatan kerja,dan terus memelihara perkembangan pasar agar memperoleh progress yang semakin meningkat dan meningkatkan sumber pendapatan daerah Kabupaten Indramayu.

b. Aspek Tata Ruang

Recana tata ruang merupakan rencana pemanfaatan ruang yang disusun untuk

menjaga keserasian pembangunan antar sector dalam rangka penyusunan program-program pembangunan dalam jangka panjang.

c. Aspek Peraturan Perundang-undangan

Pengembangan pasar ini harus di dasarkan pula kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku dan keputusan para petinggi yaitu Mendagri,Wali Kota,dan lain sebagainya.

ANALISI SWOT PASAR BANGKIR KAB.INDRAMAYU

ANALISI SWOT PASAR BANGKIR KAB.INDRAMAYU

No	Kekuatan (Strength)	Kelemahan (Weakness)	Kesempatan (Opportunities)	Anoaman (Threats)
1	Pintu utama masuk pasar dekat dengan jalan, mempermudah akses penjual maupun pembeli dalam melakukan aktivitas.	Luas Pasar Bangkir tidak begitu luas karena lokasi pasar dengan pemukiman warga.	Lokasi pasar dekat dengan pemukiman sehingga selalu ramai pembeli, lokasi juga dekat dengan jalan menuju pantura.	Jika terjadi hujan lebat pasar ini sering mengalami kebanjiran dikarenakan aliran dari sungai meluap.
2	Fasilitas yang memadai untuk kepentingan pedagang maupun pembeli sudah bagus, akan tetapi jumlah fasilitas umumnya masih terbatas seperti ATM.	Pasar Bangkir tidak memiliki area parkir dan bongkar muat. Dikarenakan luas lahan yang sempit dan penataan ruang yang kurang baik.	Tidak terdapat pasar lain	Pada radius 500 meter dari pasar terdapat 2 (dua) buah mini market, sehingga pedagang semako dipasar harus betahar balik dari segi harga maupun yang lainnya.
3	Air dari sungai dekat pasar bisa dimanfaatkan pedagang dipasar dikarenakan dekat dengan aliran sungai.	Jika terjadi hujan, pasar sangat kumuh. Dikarenakan TPSS kurang memadai mengakibatkan bekas sampah dimana-mana.	Kondisi jalan menuju Pasar Bangkir baik, akan tetapi hanya memiliki 1 jalur 2arah.	Posisi pasar sangat dekat dengan bahu jalan sekitar 70 meter. Bahu jalan akses menuju jalan pantura seringkali macet dikarenakan pedagang yang tidak kebagian lahan membuka lapaknya dilobah jalan.

Denah Perbandingan Bangunan

Pada gambar, terlihat perbandingan luasan pasar sebelum dan rencana pengembangan. Luas area pasar tidak ada perubahan karena tidak memungkinkan dilakukan perluasan, dikarenakan tidak ada penambahan luas lahan dalam pengembangan Pasar Bangkir sedangkan pada analisis proyeksi jumlah unit (kios, los dan ruko) pada tahun 2019 yaitu sebanyak 523 unit dan besert

Peta Pasar Sekarang	Rencana Pengembangan Pasar
Luas tanah : ± 5.279 m ²	Luas tanah : ± 5.279 m ²
Luas total bangunan : ± 7.918 m ²	Luas total bangunan : ± 9.890,9 m ²
Luas ruang terbuka hijau : -	Luas ruang terbuka hijau : 763 m ²

segala fasilitasnya maka dibutuhkan luas bangunan ± 9.890,9 m² sehingga bangunan utama pasar direncanakan menjadi 2 (dua) lantai.

E. KESIMPULAN

Setelah dilakukan pengumpulan data, maupun pembahasan dan analisi pada bab-bab sebelumnya berdasarkan data yang ada, maka dapat menjawab rumusan masalah dalam penelitian ini, yaitu:

1. Bagaimana merencanakan konsep pengembangan, tata ruang, dan parkir Pasar Bangkir menjadi pusat pembelanjaan bernuansa semi modern yang dapat mendukung aktivitas perdagangan?
 - a. Melakukan analisis proyeksi jumlah pedagang dan didapat pertambahan pedagang dari Tahun 2104 sebanyak 156 pedagang menjadi 523 Pedagang Tahun 2019

NO	Jumlah Pedagang	Tahun 2014	Tahun 2019
1	Kios	25	167
2	Los	95	207
3	Ruko	36	149
	Jumlah	156	523

- b. Dengan melakukan analisis SWOT, Pasar Bangkir terletak padaa kuadran III atau dalam posisi **ubah strategi**, itu artinya kondisi dimana Pasar Bangkir bila dilihat dari faktor internal memiliki banyak kelemahan dibandingkan kekuatan, sedangkan dari faktor eksternal Pasar Bangkir memiliki peluang yang dapat mempengaruhi perkembangan. Dalam hal ini untuk mengatasi kelemahan Pasar Bangkir dilakukan pembangunan dan perbaiki fasilitas yang ada.

F. SARAN

1. Untuk perencanaan penelitian selanjutnya diharapkan dapat :
 - a. memasukkan perhitungan drainase di luar dan di dalam Pasar Bangkir.
 - b. menghitung LHR (lalu-lintas harian rata-rata) di depan pasar.
2. Apabila hasil penelitian ini akan direalisasikan maka diperlukan dukungan

dari pihak Pengelola Pasar, Dinas Perdagangan, Pemerintah Daerah, dan perlu dilakukannya sosialisasi kepada masyarakat sekitar agar pengembangan pasar dapat terlaksana dengan baik dan lancar sesuai dengan rencana.

3. Untuk mengatasi permasalahan kemacetan di daerah Pasar Bangkir diharapkan pengembangan Pasar Bangkir dapat direalisasikan agar kenyamanan orang dalam berbelanja, masyarakat sekitar dan kenyamanan pengguna jalan yang menuju pantura.

DAFTAR PUSTAKA

- Keputusan Direktorat Jendral Perhubungan Daerah No: 272/HK.105/DRJD/96
- Megan. 2013. *Analisis Perencanaan Pengembangan Kawasan Bisnis terpadu di Kecamatan Weru*
- Mertapada, Samsu Abdilah. 2013. *Analisis Perencanaan Pengembangan Pasar*
- Peraturan daerah No. 09 Tahun 2001 Pajak Penyelenggaraan tentang Parkir di Luar Badan Jalan.
- Sudraja, Hendrik. 2012. *Analisis Pengembangan Pasar Rajagaluh menjadi Pasar Modern*
- id.wikipedia.org
- Kantor Kecamatan Bangkir
- Penjaga Pasar/ Pengurus Pasar

