

“REDESAIN PASAR UNIT KOTA BOJONEGORO”

Meinanda Rizal Rodyanto, Maya Andria Nirawati, Ana Hardiana

Program Studi Arsitektur

Universitas Sebelas Maret Surakarta

Email: rizal.troy@gmail.com

Abstract: *Along with the times, there is a change in consumer demands and standards on traditional markets so that traditional market currently being replaced by the modern market. The phenomena appeared in Bojonegoro, condition of traditional market not comply the standards of market, the market that become focus is the small-scale market of Bojonegoro because the potential of the small-scale market of Bojonegoro still need to be explored with the correct market managemet and innovation to form the image of traditional market that are able to comply consumer standard. Design issues are: how the concept of redesigning The small-scale market of Bojonegoro in accordance with the evaluation results after occupancy in the previous unit. Redesign method of the small-scale market of Bojonegoro that is with stage of observation after occupancy as a reference in consideration of planing and design to redisgn the small-scale market of Bojonegoro The result obtained is a design of a The small-scale market of Bojonegoro based on occupancy evaluation on the previous unit market.*

Keyword : *Post Occupancy Evaluation (POE), Redesign Market, Tradisional Market, The Small-Scale Market of Bojonegoro.*

1. PENDAHULUAN

Adanya perkembangan sosial ekonomi di era modern yang semakin dinamik, memberi implikasi terhadap eksistensi pasar tradisional yang semakin terpinggirkan. Pertumbuhan pasar tradisional mengalami penurunan 8,1% karena terdesak oleh pasar modern yang jumlahnya tumbuh mencapai 31,4% (A.C. Nielsen 2015). Pasar Unit Kota Bojonegoro merupakan salah satu sarana umum yang menjadi lahan pertemuan pedagang industri kecil di Kota Bojonegoro. Keberadaan Pasar Unit Kota Bojonegoro merupakan sarana untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari yang masih sangat penting dan diminati oleh masyarakat Bojonegoro, hal ini disebabkan oleh barang dagangan yang diperdagangkan di Pasar Unit Kota Bojonegoro memiliki harga jual yang cukup murah, sehingga dapat dijangkau oleh setiap lapisan masyarakat tentunya masyarakat menengah ke bawah. Selain kelebihan tersebut terdapat pula kekurangan dari Pasar Unit Kota Bojonegoro yaitu kondisi pasar yang kotor dan kumuh, menurunkan minat masyarakat untuk berbelanja kebutuhan sehari-hari di pasar unit tersebut. Akibat penurunan minat berbelanja di pasar unit tersebut, masyarakat Bojonegoro cenderung memilih berbelanja di pasar swalayan.

Pemerintah Daerah Bojonegoro dan Pengelola Pasar Bojonegoro yaitu Perusahaan Daerah (PD) Pasar Bojonegoro menampung keluhan dari masyarakat dan pedagang di Pasar Unit Kota Bojonegoro untuk meredesain pasar tersebut. Anggaran APBD yang disediakan oleh Pemerintah Daerah Bojonegoro untuk membenahi sarana umum khususnya Pasar Unit Kota Bojonegoro. Dana yang akan dialokasikan pada sarana industri menengah ke bawah yaitu pasar dan akan dikerjakan pada tahun 2017, hal ini merupakan potensi untuk meredesain Pasar Unit Kota Bojonegoro agar menjadi lebih baik dan mampu menampung kebutuhan masyarakat dan pedagang Pasar Unit Kota Bojonegoro.

Evaluasi purna huni perlu dilakukan sebagai acuan dalam melakukan perencanaan dan perancangan Pasar Unit Kota Bojonegoro, sehingga dapat menghasilkan pasar unit baru yang mampu memenuhi standar tuntutan konsumen dan memenuhi standar kelayakan pasar daerah.

2. METODE

2.1 Macam dan Teknik Pengumpulan Data

1. Data Eksiting: didapat melalui observasi dan dokumentasi rupa muka tanah, selain itu data juga didapat melalui data instansional Pemerintah Kabupaten

Bojonegoro serta melalui situs dan artikel terkait.

2. Data Peta Potensi Pasar Unit Kota Bojonegoro: didapat melalui data instansional Perusahaan Daerah (PD) Pasar Bojonegoro serta melalui situs dan artikel terkait.
3. Data Pertumbuhan Pedagang dan Pengunjung: didapat melalui data instansional Perusahaan Daerah (PD) Pasar Bojonegoro dan artikel terkait.
4. Kondisi Pasar Unit Kota Bojonegoro: didapat dengan observasi dan survey lapangan serta wawancara instansional dengan Perusahaan Daerah (PD) Pasar Unit Kota Bojonegoro dengan kajian teori evaluasi purna huni yang didapat dari perkuliahan.
5. Standar Pasar: didapat dari studi literatur tentang bangunan terkait (Buku Data Arsitek, dll).
6. Sistem Struktur: data didapat dari mata kuliah tentang struktur serta beberapa buku referensi.

2.2 Metode Analisis Data

Analisis perencanaan (*building concept*) mengidentifikasi masalah yang ada berdasarkan evaluasi purna huni Pasar Unit Kota Bojonegoro standarisasi pembangunan pasar yang diselesaikan dengan pengembangan Pasar Unit Kota Bojonegoro.

Analisis perancangan (*building criteria*) dilakukan dengan mengolah data yang telah terkumpul dan dikelompokkan berdasarkan pemrograman fungsional, teknis, dan perilaku.

1. Pemograman fungsional bertujuan untuk mengidentifikasi penggunaan pasar, menyangkut segala aspek bangunan yang secara langsung mendukung kegiatan pemakai meliputi pengelompokan fungsi, sirkulasi, faktor manusia, dan fleksibilitas dan perubahan fungsi bangunan.
2. Aspek teknis menerjemahkan secara langsung kondisi fisik bangunan Pasar Unit Kota Bojonegoro meliputi struktur, ventilasi, sanitasi dan keamanan serta struktur bangunan pasar.
3. Aspek perilaku menghubungkan kegiatan pemakai dengan lingkungan fisiknya. Mengidentifikasi bagaimana psikologis pemakai dipengaruhi oleh rancangan bangunan (Danisworo, 1989).

3. ANALISIS

3.1 Analisis Faktor Manusia

Tabel 1. Kebutuhan Ruang

Kebutuhan Ruang
Kebutuhan Ruang Penerima
Parkir Kendaraan
Pintu Utama Pasar
Pusat informasi
Kebutuhan ruang Utama
Kios pedagang
Los pedagang
Kebutuhan servis
Lavatory
Musholla
Kurator
Ruang Genset dan travo
Ruang pompa
Kebutuhan pengelola
Ruang Penerima
Ruang tunggu
Ruang staff
Ruang kepala pasar
Ruang penyimpanan berkas
Lavatory

Pada Tabel 1. terlihat kebutuhan peruangan yang dibutuhkan dalam pemenuhan kegiatan Pasar Unit Kota Bojonegoro berdasarkan masing-masing zona kegiatan.

3.2 Analisis Fungsional Pasar

3.2.1 Analisis Lokasi

Lokasi Pasar Unit Kota Bojonegoro sesuai dengan rencana tata ruang Kota Bojonegoro sehingga tidak ada perubahan lokasi dalam perancangan ulang ini.

3.2.2 Analisis sirkulasi dan Pencapaian

Aksesibilitas terhadap tapak maupun terhadap bangunan Pasar Unit Kota Bojonegoro saat ini dan perencanaan redesain dengan pertimbangan mudah dicapai dari jalan utama maupun dari jalan sekunder.

1. Tujuan: menentukan *main entrane*, menentukan *side entrance*

2. Dasar Pertimbangan: kemudahan akses, sirkulasi tapak yang aksesibel, arus kendaraan dan potensi jalan, tingkat keamanan.
3. Proses analisis
 - Main Entrance (ME)*
Mudah dijangkau dan terlihat dengan jelas. Menghadap langsung ke arah jalan untuk kemudahan sirkulasi kendaraan masuk dan ke luar tapak.
 - Side Entrance (SE)*
Tidak mengganggu keberadaan ME.

3.3 Analisis Aspek Teknis

3.3.1 Kapasitas Pasar

Pasar Unit kota Bojonegoro memiliki luas tapak 17205 m² dengan luas bangunan 11000 m² dan jumlah pedagang ±1469 menampung kios 478, los 754, berdasarkan data tersebut dapat dilihat perbandingan antara jumlah pedagang dengan kapasitas kios dan los tidak sebanding hal ini memicu permasalahan lapak ilegal berupa lesehan sebesar 237 pedagang, sehingga perlu adanya redesain terhadap pasar ini.

3.3.2 Analisa Sirkulasi

Analisa ini bertujuan untuk mendapatkan standar sirkulasi yang ideal. Untuk kenyamanan sirkulasi secara fisik adalah 30% dari jumlah kebutuhan ruang. Sirkulasi yang ada pada Pasar Unit Kota Bojonegoro tidak memenuhi standar kenyamanan fisik.

3.3.3 Analisa Kapasitas Parkir

Pasar Unit Kota Bojonegoro memiliki jumlah pengunjung per hari ±1000 orang sedangkan daya tampung parkir yang tersedia tidak memenuhi kebutuhan. Pada kondisi eksisting parkir motor di Pasar Unit Kota Bojonegoro, hanya berkapasitas 168 parkir motor dan 25 parkir mobil, sehingga berdampak pada kemacetan lalu lintas di beberapa titik. Oleh karena itu diperlukan penambahan area parkir dengan analisa kebutuhan parkir sebagai berikut: diasumsikan 50% pengendara motor, 30% mobil dan 20% kendaraan umum atau pejalan kaki, dengan perbandingan tersebut didapatkan hasil 250 parkir motor, 75 parkir mobil.

Menurut Fanger (1970), kondisi kenyamanan termal dipengaruhi oleh faktor iklim dan kualitas ruang bangunan. Analisa kualitas ruang menurut persyaratan kesehatan

lingkungan pasar adalah sebagai berikut: pasar yang ideal harus memiliki kenyamanan termal dan pencahayaan yang baik. Kondisi Pasar Unit Kota Bojonegoro memiliki kondisi pencahayaan dan kenyamanan termal yang buruk, dapat dilihat dari ilustrasi Gambar 1 dan 2.



Gambar 1. Kondisi Pasar yang Kurang Pencahayaan

(Sumber : Rizal, 2016)

Pada Gambar 1 terlihat kondisi pasar yang kurang pencahayaan sangat mengganggu pengunjung pasar dalam melihat dan memilih barang belanja.



Gambar 2. Kondisi Pasar yang Panas
(Sumber: Rizal, 2016)

Pada Gambar 2 terlihat bahwa kondisi pasar yang panas dan penghawaan yang kurang baik sangat mengganggu kegiatan belanja bagi para pedagang maupun pengunjung pasar.

3.3.4 Analisa Sanitasi

Pasar yang baik dan bersih harus memiliki sanitasi yang ideal, sanitasi yang ideal pada pasar yaitu sanitasi yang mampu menampung pembuangan air limbah dengan baik. Sistem sanitasi yang buruk pada Pasar Unit Kota Bojonegoro ditunjukkan dari ilustrasi Gambar 3.



Gambar 3. Kondisi Selokan yang Tertutup dan Tidak Berfungsi
(Sumber: Rizal, 2016)

Pada Gambar 3 terlihat kondisi selokan yang sudah tertimbun dengan banyak sampah sehingga mengganggu fungsi dari selokan tersebut.

3.4 Analisa Aspek Perilaku dan Psikologi

Berdasarkan evaluasi sebelumnya yang dilihat dari aspek fungsional dan aspek teknis, perilaku dan psikologi yang terbentuk sangat berpengaruh pada kelancaran dalam kegiatan belanja di dalam pasar. Kondisi pasar yang kumuh dan bau yang tidak sedap menimbulkan ke-tidak-nyamanan kegiatan belanja pengunjung pasar. Hawa panas dan penerangan yang minim sangat berperan dalam pembentukan sikap emosional dari pedagang maupun pengunjung pasar. Oleh karena itu, perlu dikaji beberapa solusi sesuai hasil dari evaluasi purna huni pada Pasar Unit Kota Bojonegoro seperti:

1. Pemilihan vegetasi yang memberikan sirkulasi udara yang baik dan dapat mengurangi termal dalam pasar.
2. Penataan *layout* ruang dan kios di dalam pasar.
3. Pencahayaan dan penghawaan yang baik pada aspek fungsional serta teknis pasar.

Solusi dari hasil evaluasi purna huni tersebut diharapkan dapat memberikan kesan luas, segar dan cerah pada Pasar Unit Kota Bojonegoro.

4. KESIMPULAN (KONSEP DESAIN)

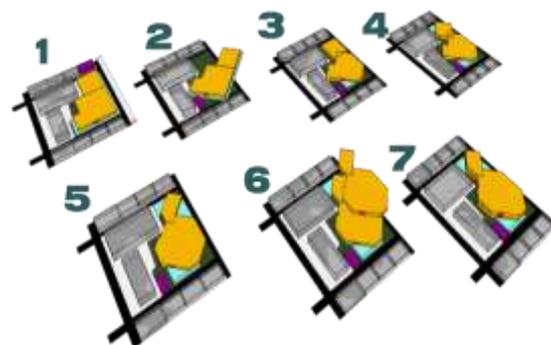
Konsep perancangan Pasar Unit Kota Bojonegoro, dihasilkan dari hasil evaluasi purna huni dari pasar terdahulu dengan merespon permasalahan yang ada pada pasar tersebut, dapat dirangkum sebagai berikut:

Nama : Pasar Unit Kota Bojonegoro
Lokasi : Jl. Pasar No1, Bojonegoro, Jawa Timur, Indonesia
Luas Lahan : 17205m²
Luas Bangunan : 11000 m²
Daya Tampung : 1469 orang
Kegiatan : Jual beli kebutuhan sehari-hari

Sedangkan konsep desain yang di tetapkan dapat dilihat pada Gambar 4, konsep peletakan pintu utama pada Pasar Unit Kota Bojonegoro yang dihasilkan dari analisis sirkulasi dan pencapaian berdasarkan akses jalan utama dan jalan lingkungan menuju pasar.



Gambar 4. Main Entrance dan Side Entrance Pasar Unit Kota Bojonegoro



Gambar 5. Bentuk Perubahan Orientasi Bangunan

Pada Gambar 5 terlihat bentuk perubahan orientasi bangunan Pasar Unit Kota Bojonegoro yang terbentuk berdasarkan respon dari orientasi dan *view* jalan utama menuju Pasar Unit Kota Bojonegoro.



Gambar 6. Eksterior Bangunan Pasar Unit Kota Bojonegoro

Pada Gambar 6 terlihat eksterior bangunan Pasar Unit Kota Bojonegoro terbentuk dari bentuk prisma yang berulang dengan orientasi *view* massa yang berbeda-beda dan kemudian disusun menjadi satu kesatuan massa bangunan.

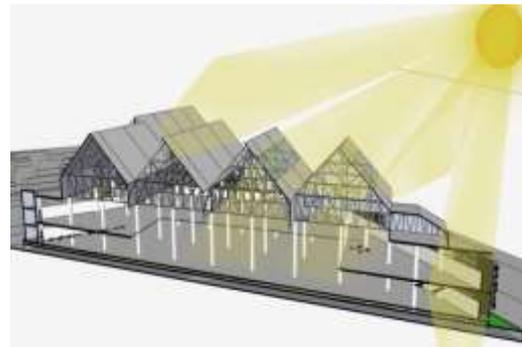


Gambar 7. Tampak bangunan Pasar Unit Kota Bojonegoro

Pada Gambar 7 terlihat tampak bangunan Pasar Unit Kota Bojonegoro yang tersusun dari pengulangan kolom-kolom struktur dan atap baja ringan berbentuk pelana. Desain ini dimaksudkan untuk memperlihatkan kejujuran dari sebuah konstruksi bangunan pasar yang kokoh.



Gambar 8. Bentuk Atap Pasar Unit Kota Bojonegoro.



Gambar 9. Bentuk Atap yang Merespon Pencahayaan Alami dari Matahari

Pada Gambar 8 dan 9 terlihat bentuk atap bangunan Pasar Unit Kota Bojonegoro yang mengalami penambahan tinggi atap dari atap sebelumnya dengan maksud untuk memaksimalkan pencahayaan dan penghawaan bangunan pasar sehingga pedagang dan pengunjung pasar dapat berkegiatan dengan nyaman di dalam bangunan selain itu bentuk atap yang didesain dengan pertimbangan bentuk arsitektural diharapkan mampu memberikan daya tarik pengunjung terhadap Pasar Unit Kota Bojonegoro dari kualitas fisik bangunan yang lebih baik dari pasar sebelumnya.



Gambar 10. Interior Bangunan Pasar Unit Kota Bojonegoro

Pada Gambar 10 terlihat respon dari pemanfaatan sinar matahari ke dalam bangunan dengan penggunaan material transparan untuk membentuk pencahayaan dalam ruang.

REFERENSI

- A.C. Nielsen, (2015), *Asia Pasific Retail and Shopper Trends 2015*,
<http://www.acnielsen.de/pubs/documents/RetailandShopperTrendsAsia2007.pdf>, (diakses pada tanggal 22 Oktober 2015).
- Danisworo, Muhammad, 1989, *Post Occupancy Evaluation, Pengertian dan Metodologi*. Makalah Seminar, Universitas Trisakti, Jakarta.
- Fanger, Povl Ole. 1970. *Thermal Comfort: Analysis and Applications in Environmental Engineering*. Penerbit Danish Technical Press. The University of Michigan.