

# Perencanaan Pembangunan Kembali Aset Fisik Pasar Cijerah Kota Bandung Berdasarkan Kriteria Perancangan Pasar Rakyat

Wida Oktavia Suciyan<sup>1</sup>, Fadhilah Dwi Ardita<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Jurusan Administrasi Niaga, Politeknik Negeri Bandung, Bandung 40012  
E-mail : wida.oktavia@polban.ac.id

<sup>2</sup>Jurusan Administrasi Niaga, Politeknik Negeri Bandung, Bandung 40012  
E-mail : fadhilah.dwi.mas15@polban.ac.id

## ABSTRAK

Pasar Cijerah merupakan pasar rakyat yang dikelola PD Pasar Bermartabat Kota Bandung. Pasar Cijerah belum mampu memberikan pelayanan yang baik dikarenakan banyaknya kerusakan pada bangunannya akibat kebakaran. Tujuan dari penelitian ini, yaitu melakukan perencanaan pembangunan kembali aset fisik Pasar Cijerah berdasarkan kriteria perancangan pasar rakyat yang menghasilkan: (1) rancangan kebutuhan aset untuk pembangunan Pasar Cijerah; (2) rancangan pembangunan Pasar Cijerah berdasarkan aspek arsitektur kota, aspek standar fungsional, dan aspek penciptaan karakter lokal, dan; (3) estimasi biaya pembongkaran dan pembangunan Pasar Cijerah. Teori yang digunakan pada penelitian ini, yaitu teori perencanaan aset menurut Victorian Government (1995), perancangan pasar rakyat menurut Ekomadyo dan Hidayatsyah (2012), dan estimasi biaya menurut Liu dkk (2003) dan Juwana (2005). Metode penelitian yang digunakan adalah metode deskriptif. Hasil dari penelitian ini terdiri dari 3 bagian. Hasil analisis pertama menunjukkan bahwa jumlah ruang dagang yang perlu disediakan di pasar ini adalah sebanyak 456 ruang dagang sehingga pasar harus memenuhi standar pasar rakyat tipe III, selain itu konsep yang sesuai untuk diterapkan di Pasar Cijerah adalah konsep *fresh and green*. Hasil analisis kedua menunjukkan bahwa bangunan yang direncanakan, terdiri dari 2 lantai dengan total luas bangunan 1,927 m<sup>2</sup>. Hasil analisis ketiga menunjukkan bahwa estimasi biaya pembongkaran adalah sebesar Rp156,497,580 dan estimasi biaya pembangunan adalah sebesar Rp8,027,631,747.51.

## Kata Kunci

Perencanaan, pembangunan kembali, pasar rakyat

## 1. PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Pasar rakyat merupakan salah satu sarana perdagangan yang terdapat di Indonesia. Persaingan antara pasar rakyat dan pasar modern dalam hal harga, kenyamanan, kualitas produk, dan keamanan telah terjadi hampir di semua negara selama bertahun-tahun [1]. Pasar rakyat yang dikelola tanpa inovasi mengakibatkan pasar menjadi tidak nyaman dan kompetitif [2]. Pasar rakyat berperan penting dalam sistem perdagangan nasional dan berkontribusi dalam perekonomian suatu daerah. Oleh karena itu, penting untuk menjaga eksistensi pasar rakyat di tengah perkembangan pasar modern di Indonesia.

Salah satu pasar rakyat yang terdapat di Indonesia adalah Pasar Cijerah, tepatnya berada di Kota Bandung. Pengelola pasar ini adalah Perusahaan Daerah (PD) Pasar Bermartabat Kota Bandung. Salah satu misi PD Pasar Bermartabat Kota Bandung adalah meningkatkan mutu pelayanan kepada masyarakat pedagang dan masyarakat konsumen.

Pasar Cijerah belum mampu memberikan pelayanan yang baik dikarenakan pasar ini memiliki kerusakan pada bangunannya yang disebabkan oleh kebakaran yang terjadi pada tahun 2012. Kebakaran tersebut mengakibatkan 80% bangunan rusak. Bangunan Pasar Cijerah sudah berumur 38 tahun, menurut Masyarakat Profesi Penilai Indonesia umur ekonomis pasar rakyat adalah 30 tahun oleh karena itu Pasar Cijerah sudah melebihi umur ekonomisnya. Berdasarkan

hasil studi kasus mengenai Evaluasi Kinerja Aset Pasar Cijerah, diketahui bahwa Pasar Cijerah memiliki permasalahan dari aspek kondisi fisik, fungsi, utilisasi, dan kinerja keuangan. Dari keempat aspek tersebut permasalahan yang paling kompleks adalah dari aspek kondisi fisik dan fungsi. Pasar ini termasuk tidak laik fungsi karena tidak memenuhi persyaratan standar pasar rakyat.

Melihat kompleksnya permasalahan aset Pasar Cijerah dari aspek kondisi fisik dan fungsi, agar aset Pasar Cijerah dapat memberikan kualitas pelayanan yang lebih baik maka perlu dilakukannya perencanaan untuk melakukan pembangunan kembali bangunan Pasar Cijerah. Pembangunan kembali Pasar Cijerah perlu diawali dengan pembongkaran bangunan yang telah ada karena kondisi struktur dan non struktur bangunan mengalami kerusakan.

Perencanaan pembangunan kembali Pasar Cijerah perlu memperhatikan kriteria perancangan pasar rakyat. Kriteria perancangan pasar rakyat terdiri dari tiga aspek, yaitu aspek arsitektur kota, aspek standar fungsional, dan aspek penciptaan karakter lokal [2]. Fenomena masalah dari aspek kondisi fisik dan fungsi yang ditemukan pada Pasar Cijerah mendukung untuk digunakannya kriteria tersebut.

Di sekitar area lahan Pasar Cijerah terdapat beberapa pedagang yang disebut sebagai pedagang swadaya. Para pedagang tersebut tidak menempati lahan yang digunakan khusus untuk perdagangan di Pasar Cijerah. Oleh karena itu, perlu dipertimbangkan perencanaan pembangunan kembali Pasar Cijerah yang memperhitungkan jumlah pedagang swadaya tersebut. Pembangunan kembali Pasar Cijerah juga perlu mempertimbangkan keberlangsungannya di masa mendatang, sehingga pembangunan kembali Pasar Cijerah sebaiknya diberikan sentuhan inovasi agar dapat bertahan dalam pasar persaingannya. Hal ini dapat dilakukan dengan menerapkan konsep pasar tertentu pada Pasar Cijerah, namun tidak menghilangkan fungsi pasar rakyat itu sendiri.

## 1.2 Tujuan

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk melakukan perencanaan pembangunan kembali aset fisik Pasar Cijerah Kota Bandung berdasarkan kriteria perancangan pasar rakyat, dengan menghasilkan:

1. Rencana kebutuhan aset untuk pembangunan Pasar Cijerah
2. Rencana pembangunan Pasar Cijerah berdasarkan aspek arsitektur kota, aspek standar fungsional, dan aspek penciptaan karakter lokal
3. Estimasi biaya untuk melakukan pembongkaran dan pembangunan bangunan Pasar Cijerah

## 2. TINJAUAN PUSTAKA

### 2.1 Manajemen Aset

Suatu organisasi umumnya memiliki aset yang digunakan untuk menjalankan kegiatannya, pengelolaan aset dapat mempengaruhi kinerja organisasi tersebut.

Manajemen aset adalah manajemen siklus hidup aset fisik untuk mencapai output yang ditetapkan oleh perusahaan [3]. Berdasarkan tujuan bisnis atau organisasi manajemen aset adalah serangkaian aktivitas yang berkaitan dengan mengidentifikasi aset yang dibutuhkan, mengidentifikasi kebutuhan pendanaan, memperoleh aset, menyediakan logistik dan pemeliharaan untuk aset, dan menghapuskan atau memperbarui aset, sehingga tujuan yang diinginkan dapat tercapai secara efektif dan efisien [4]. Adapun tujuan manajemen aset adalah untuk mengoptimalkan potensi penyediaan layanan dari aset dan untuk meminimalisir risiko dan biaya terkait, serta untuk memastikan peningkatan yang positif selama siklus hidup aset [5].

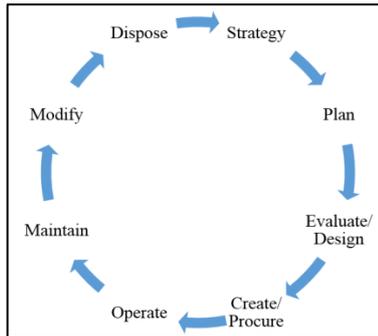
Umumnya setiap organisasi memiliki beberapa jenis aset yang digunakan untuk mencapai tujuan organisasi tersebut. Aset dapat diklasifikasikan menjadi lima kelas sebagaimana ditunjukkan pada Tabel 1.

Tabel 1. Asset Classes [6]

<i>Asset Classes</i>	<i>Examples</i>
<i>Real estate and facilities</i>	<i>Land offices, warehouse, retail space</i>
<i>Plant and production</i>	<i>Mining, semi-conductor textile, chemical</i>
<i>Mobile assets</i>	<i>Military, airlines, trucking, railroad</i>
<i>Infrastructure</i>	<i>Railways, electric distribution, highways</i>
<i>Information technology</i>	<i>Computers, routers, networks, software</i>

Suatu aset perlu dikelola secara sistematis berdasarkan siklus manajemen aset. Siklus manajemen aset dapat dibagi menjadi delapan

tahapan sebagaimana ditunjukkan pada Gambar 1.



Gambar 1. *Total Life-cycle Asset Management* [6]

Berdasarkan Gambar 1 siklus manajemen aset dimulai dari tahap penetapan strategi, pada tahap ini strategi aset atau peran aset ditentukan sesuai dengan jenis aset yang ada dan keperluan perusahaan. Setelah menetapkan strategi aset, perusahaan melakukan tahap perencanaan yang berfokus pada penyampaian strategi aset. Tahapan berikutnya, yaitu mengevaluasi jika aset dibeli atau merancang aset yang perlu dibuat, tahap ini meliputi mengembangkan model penilaian program modal yang menginformasikan keputusan pembelian. Setelah mengevaluasi atau merancang, tahap selanjutnya adalah membuat dan mengadakan, tahap ini meliputi kegiatan membuat, membangun, atau mengadakan aset yang telah direncanakan.

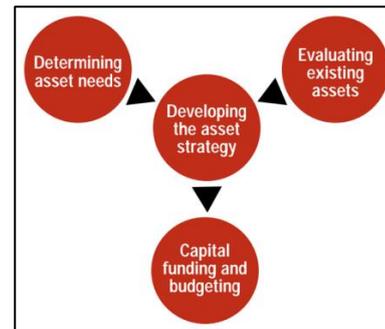
Aset yang telah ada kemudian dioperasikan sesuai strategi dengan standar, kebijakan, dan prosedur. Aset yang dioperasikan juga perlu dipelihara, pemeliharaan aset yang dilakukan sesuai standar, kebijakan, dan prosedur dapat mendukung strategi dan pencapaian target. Jika dibutuhkan dapat dilakukan modifikasi pada aset, namun pastikan bahwa modifikasi tersebut tercermin dalam strategi, kebijakan, dan prosedur. Tahapan yang dilalui jika aset sudah usang dan tidak dapat diperbaiki adalah penghapusan. Seluruh tahapan dalam siklus aset harus dilakukan dengan baik, karena jika terjadi kesalahan pada satu tahap maka akan berdampak pada tahap lainnya.

## 2.2 Perencanaan Aset

Pada tahap perencanaan, organisasi perlu menetapkan dengan jelas target, standar, kebijakan, dan prosedur aset yang berfokus pada penyampaian strategi manajemen aset [6]. Perencanaan merupakan tahap pertama dalam siklus hidup aset, tahap ini mengarah

pada tindakan spesifik untuk memperoleh aset baru, menghapuskan aset, serta untuk mengoperasikan aset dan memelihara aset secara efektif [7].

Tahapan atau kerangka kerja perencanaan aset terdiri atas empat kegiatan [7], sebagaimana ditunjukkan pada Gambar 2. Kegiatan pertama dari kerangka kerja perencanaan aset dimulai dari menentukan kebutuhan aset. Kebutuhan akan aset terkait langsung dengan penyediaan layanan. Penyampaian layanan harus menghasilkan aset dengan kapasitas dan kinerja yang diperlukan.



Gambar 2 *Asset Planning Framework* [7]

Kegiatan yang kedua dari perencanaan aset adalah evaluasi aset yang ada. Pada kegiatan ini dilakukan evaluasi terhadap aset, apakah kinerjanya memadai untuk mendukung strategi pemberian layanan yang dipilih. Perlu ditinjau juga seberapa efektif aset tersebut mendukung layanan yang diberikan. Aspek yang perlu dievaluasi adalah kondisi fisik, utilisasi, fungsi, dan kinerja keuangan.

Kegiatan selanjutnya adalah mengembangkan strategi aset. Strategi aset ini dibuat berdasarkan hasil analisis kebutuhan aset dan evaluasi aset yang ada saat ini. Kegiatan berikutnya dari perencanaan aset adalah pendanaan dan penganggaran modal. Perusahaan atau organisasi perlu mempertimbangkan pilihan yang tersedia untuk mendanai pengeluaran modal dan operasional untuk aset.

## 2.3 Pembangunan Pasar Rakyat

Sejak disahkannya Undang-Undang No.7 Tahun 2014 istilah pasar rakyat berubah menjadi pasar rakyat. Pasar rakyat merupakan suatu area dimana pedagang dan pembeli saling bertemu untuk melakukan transaksi jual beli barang konsumsi dengan cara tawar menawar [8].

Membangun adalah setiap aktivitas mendirikan, membongkar, memperbaiki, mengganti baik seluruh maupun sebagian, atau memperluas suatu bangunan [9]. Pembangunan sarana perdagangan adalah usaha untuk melakukan peningkatan sarana dan prasarana fisik, manajemen, sosial budaya, dan ekonomi terhadap sarana perdagangan [8]. Dalam penelitian ini sarana perdagangan yang dimaksud adalah pasar rakyat.

Pasar rakyat dapat diklasifikasikan berdasarkan jumlah pedagangnya [10]:

- a. Pasar Rakyat Tipe I (>750 pedagang)
- b. Pasar Rakyat Tipe II (501 – 750 pedagang)
- c. Pasar Rakyat Tipe III (250 – 500 pedagang)
- d. Pasar Rakyat Tipe IV (< 250 pedagang)

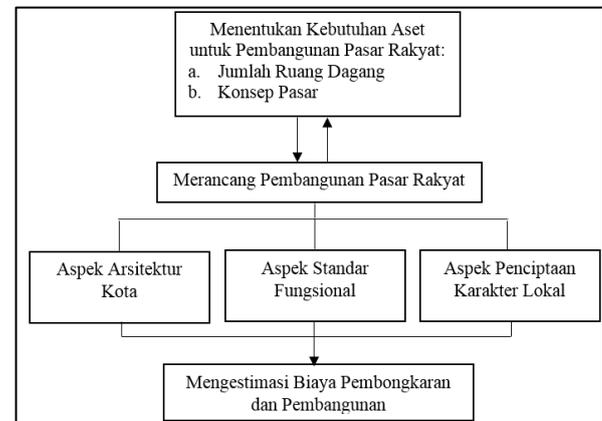
Pasar rakyat yang dikelola tanpa inovasi akan mengakibatkan pasar menjadi tidak nyaman dan kompetitif [2]. Saat ini sejumlah pasar rakyat di Indonesia telah menawarkan konsep pasar rakyat yang inovatif guna menarik pengunjung. Terdapat beberapa konsep pasar rakyat di Indonesia, diantaranya yaitu konsep tematik (contoh: Pasar Bunga Wastukencana), konsep modern atau kotemporer (contoh: Pasar Modern Batununggal), konsep *fresh and green* (CitraLand Fresh Market Surabaya), dan konsep dengan pembayaran non tunai (Pasar Modern Bintaro).

#### 2.4 Perencanaan Pembangunan Kembali Pasar Rakyat

*Redevelopment* atau pembangunan kembali adalah upaya pengembangan dan penataan ulang dengan membangun kembali suatu bangunan yang telah rusak sesuai dengan fungsi awalnya atau mengubahnya atau menambah fungsinya, dengan tujuan untuk meningkatkan kualitas bangunan dan meningkatkan nilai ekonomi [11]. Pembangunan kembali merupakan proses peremajaan yang ditandai dengan perubahan total pada struktur fisik dan morfologi suatu area untuk meningkatkan kualitas hidup, ekonomi, dan produktivitas [11]. Perencanaan pembangunan kembali pasar rakyat merupakan perencanaan untuk membongkar bangunan pasar yang lama dan membangun bangunan pasar yang baru dengan tujuan meningkatkan kualitas bangunan pasar.

Berdasarkan hasil ekstraksi teori menurut Victorian Government (1995), Ekomadyo & Hidayatsyah (2012), Liu dkk (2003), dan Juwana (2005) kegiatan perencanaan pembangunan kembali pasar rakyat terdiri dari empat kegiatan, yaitu menentukan kebutuhan aset untuk pembangunan pasar rakyat, mengevaluasi kinerja aset pasar rakyat yang ada, merancang pembangunan pasar rakyat, dan mengestimasi biaya.

Pada penelitian ini perencanaan pembangunan kembali pasar rakyat dibatasi menjadi tiga kegiatan, yaitu menentukan kebutuhan aset untuk pembangunan pasar rakyat, merancang pembangunan pasar rakyat, dan mengestimasi biaya, hal ini dikarenakan evaluasi kinerja aset pasar rakyat yang ada, telah dilaksanakan pada saat studi kasus sebelumnya. Skema kegiatan perencanaan pembangunan kembali pasar rakyat sebagaimana ditunjukkan pada Gambar 3.



Gambar 3. Perencanaan Pembangunan Kembali Pasar Rakyat

##### 2.4.1 Penentuan Kebutuhan Aset untuk Pembangunan Pasar Rakyat

Apabila terdapat pengembangan tempat usaha, skala prioritas diberikan kepada pedagang lama yang tidak memiliki izin resmi [12]. Oleh karena itu, pada tahap ini akan dihitung jumlah ruang dagang yang perlu disediakan di Pasar Cijerah, setelah mengetahui jumlah pedagang tanpa izin resmi yang berminat untuk berdagang di pasar ini. Penambahan jumlah pedagang dapat mempengaruhi tipe pasar ini.

Pengelolaan pasar rakyat perlu berinovasi agar dapat lebih kompetitif dan nyaman digunakan [2]. Pada tahap ini, akan ditentukan juga konsep pasar rakyat apa yang tepat untuk diterapkan, hal ini merupakan

bentuk diterapkannya inovasi pada pasar rakyat. Penentuan konsep dilakukan dengan mempertimbangkan lingkungan sekitar pasar.

#### 2.4.2 Perancangan Pembangunan Pasar Rakyat

Kriteria perancangan pasar rakyat diklasifikasikan ke dalam tiga aspek, yaitu [2]:

- a. Aspek Arsitektur Kota  
Aspek ini berkaitan dengan keberadaan pasar yang mempengaruhi konteks perkotaan. Terdapat tiga isu yang dibahas dalam aspek ini, yaitu keterkaitan dengan fungsi sekitar, aksesibilitas dan sistem sirkulasi eksternal, serta respon terhadap bentuk dan ruang kota.
- b. Aspek Standar Fungsional  
Aspek ini berkaitan dengan permasalahan perancangan pasar yang menyangkut bagaimana pasar dapat digunakan secara nyaman dan hidup oleh kegiatan jual beli. Terdapat sebelas isu yang dibahas dalam aspek ini, yaitu tipe dan luas unit ruang dagang, efektivitas pemanfaatan ruang, lebar jalur sirkulasi, zoning, aksesibilitas dan sistem sirkulasi internal, penghawaan, pencahayaan, fasilitas umum, utilitas air bersih, utilitas air kotor, dan persampahan.
- c. Aspek Penciptaan Karakter Lokal  
Aspek ini berkaitan dengan bagaimana rancangan fisik pasar yang merespon lokalitas sekitar. Terdapat tiga isu yang dibahas dalam aspek ini, yaitu tampilan fisik, pengalaman ruang, dan ruang socio-kultural.

#### 2.4.3 Estimasi Biaya

Estimasi biaya adalah pengembangan hubungan yang jelas antara objek biaya dengan penggerak biayanya guna memprediksi biaya [13].

- a. Biaya Pembongkaran [14]  
Biaya pembongkaran sebagaimana dirumuskan dalam persamaan (1), terdiri dari biaya tenaga kerja ( $C_j$ ), biaya material yang dapat diselamatkan dari pembongkaran ( $B_m$ ), biaya peralatan ( $C_p$ ), biaya kepatuhan lingkungan ( $C_e$ ), dan biaya administrasi ( $C_a$ ).

$$C = C_j - B_m + C_p + C_e + C_a \quad (1)$$

- b. Biaya Pembangunan [15]  
Biaya yang perlu perhitungkan ketika melakukan perencanaan pembangunan suatu bangunan adalah biaya konstruksi yang merupakan penjumlahan dari biaya bangunan, biaya peralatan tetap, dan biaya pengembangan tapak. Biaya bangunan dapat dihitung melalui beberapa cara, salah satunya yaitu berdasarkan harga satuan per  $m^2$  bangunan. Selain biaya konstruksi, biaya lain yang perlu diperhitungkan yaitu biaya tanah, biaya jasa profesi, biaya peralatan bergerak, biaya administrasi, dan biaya lain-lain.

### 3. METODE PENELITIAN

#### 3.1 Jenis dan Sumber Data

Metode penelitian yang digunakan adalah metode deskriptif. Data sekunder yang digunakan pada penelitian ini bersumber dari peraturan pemerintah dan standar yang berhubungan dengan pasar rakyat atau pasar rakyat. Selain itu data sekunder juga bersumber dari organisasi dan situs yang menginformasikan biaya pembangunan dan biaya pembongkaran. Data primer yang digunakan pada penelitian ini bersumber dari hasil observasi di Pasar Cijerah dan pasar rakyat lainnya, serta hasil wawancara kepada pengelola Pasar Cijerah dan pedagang swadaya di sekitar area Pasar Cijerah.

#### 3.2 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang dilakukan pada penelitian ini terdiri dari:

- a. Observasi  
Observasi dilakukan dengan melakukan peninjauan secara langsung ke Pasar Cijerah, dengan tujuan melihat kondisi eksisting Pasar Cijerah, mengetahui jumlah pedagang swadaya, dan kondisi lingkungan di sekitar Pasar Cijerah. Observasi juga dilakukan pada pasar rakyat lain yang terdapat di Kota Bandung, untuk mendapatkan data yang akan dijadikan tolak ukur dalam penentuan konsep dan fasilitas di Pasar Cijerah.
- b. Wawancara  
Wawancara dilakukan kepada pedagang swadaya di sekitar Pasar Cijerah untuk

mengetahui minat berdagang pada bangunan baru Pasar Cijerah. Wawancara juga dilakukan kepada pengelola Pasar Cijerah untuk mengetahui jumlah karyawan yang ada di kantor unit Pasar Cijerah.

c. Studi Dokumentasi

Studi dokumentasi dilakukan untuk mendapatkan informasi mengenai harga biaya pembongkaran dan biaya pembangunan, serta informasi dari landasan normatif yang dibutuhkan. Studi dokumentasi juga dilakukan untuk mencari objek yang akan dijadikan tolak ukur dalam menetapkan konsep dan fasilitas pada Pasar Cijerah. Data tersebut dikumpulkan dari sejumlah situs di internet.

### 3.3 Prosedur Perancangan

a. Permasalahan pada kinerja aset Pasar Cijerah

Hasil studi kasus evaluasi kinerja aset Pasar Cijerah menunjukkan adanya permasalahan pada aset Pasar Cijerah. Permasalahan terbesar dan yang menjadi fokus pada penelitian ini adalah masalah dari aspek kondisi fisik dan fungsi. Hasil studi kasus, serta hasil observasi dan studi dokumentasi pendahuluan yang dilakukan setelah studi kasus, menjadi latar belakang penelitian ini.

b. Mengidentifikasi penelitian

Identifikasi dari penelitian ini yaitu menentukan kebutuhan aset untuk pembangunan Pasar Cijerah, merancang pembangunan Pasar Cijerah berdasarkan aspek arsitektur kota, aspek standar fungsional, dan aspek penciptaan karakter lokal, serta mengestimasi biaya untuk melakukan pembongkaran dan pembangunan kembali bangunan Pasar Cijerah.

c. Menentukan tujuan

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk melakukan perencanaan pembangunan kembali aset fisik Pasar Cijerah dengan menentukan kebutuhan aset untuk pembangunan Pasar Cijerah, merancang pembangunan Pasar Cijerah berdasarkan aspek arsitektur kota, aspek standar fungsional, dan aspek penciptaan karakter lokal, dan menghasilkan estimasi biaya untuk melakukan pembongkaran dan pembangunan Pasar Cijerah.

d. Meninjau pustaka

Tinjauan pustaka yang digunakan antara lain berasal dari beberapa teori dan landasan normatif yang berkaitan dengan manajemen aset, perencanaan aset, perancangan pasar rakyat, dan estimasi biaya.

e. Mengumpulkan data

Data primer dan sekunder yang dibutuhkan didapatkan dari hasil observasi, wawancara, dan studi dokumentasi.

f. Merancang Penelitian

Langkah berikutnya adalah melakukan perancangan perencanaan pembangunan kembali aset fisik Pasar Cijerah. Langkah pertama yang dilakukan dalam perancangan adalah menentukan kebutuhan aset untuk pembangunan Pasar Cijerah, tepatnya menentukan jumlah ruang dagang yang dibutuhkan dan konsep pasar yang akan diterapkan. Langkah berikutnya adalah merancang pembangunan Pasar Cijerah berdasarkan aspek arsitektur kota, aspek standar fungsional, dan aspek penciptaan karakter lokal. Setelah itu, dilakukan perhitungan estimasi biaya untuk melakukan pembongkaran bangunan lama Pasar Cijerah dan pembangunan berdasarkan rancangan yang telah dibuat.

## 4. HASIL PENELITIAN

### 4.1 Gambaran Umum Objek Analisis

Objek analisis pada penelitian ini adalah Pasar Cijerah Kota Bandung milik PD Pasar Bermartabat Kota Bandung, yang didirikan pada tahun 1981. Pasar ini beralamat di Jalan Melong Raya, Kelurahan Cijerah, Kecamatan Bandung Kulon, Kota Bandung, Jawa Barat. Pasar Cijerah hanya terdiri dari 1 lantai bangunan seluas 1,194 m<sup>2</sup> yang berdiri di atas lahan seluas 2,684 m<sup>2</sup>. Fasilitas yang terdapat di Pasar Cijerah terdiri dari 389 buah ruang dagang (173 kios dan 261 los), area parkir, dan tempat pembuangan sampah sementara (TPSS).

PD Pasar Bermartabat perlu mengelola aset fisik Pasar Cijerah dengan baik, sehingga risiko dan biaya terkait dapat diminimalisir. Berdasarkan klasifikasi aset menurut Campbell (2011), Pasar Cijerah merupakan aset kelompok *real estate* dan fasilitas, yaitu berupa bangunan gedung pasar.

## 4.2 Perencanaan Pembangunan Kembali Aset Fisik Pasar Cijerah

Perencanaan pembangunan kembali aset fisik Pasar Cijerah ini mengacu pada teori perencanaan aset menurut Victorian Government (1995), namun perancangan pada penelitian ini dibatasi hanya menjadi tiga kegiatan, yaitu penentuan kebutuhan aset untuk pembangunan Pasar Cijerah, perancangan pembangunan Pasar Cijerah, dan perhitungan estimasi biaya.

### 4.2.1 Kebutuhan Aset untuk Pembangunan Pasar Cijerah

Berdasarkan hasil studi kasus diketahui bahwa 332 buah ruang dagang di Pasar Cijerah dalam kondisi terisi. Selain itu, berdasarkan hasil observasi diketahui bahwa disekitar area lahan Pasar Cijerah terdapat beberapa pedagang yang disebut sebagai pedagang swadaya, para pedagang ini menempati lahan yang tidak diperuntukan untuk Pasar Cijerah, jumlah pedagang tersebut adalah sebanyak 161 pedagang. Berdasarkan hasil wawancara kepada tiga puluh orang pedagang swadaya, diperoleh 77% dari mereka berminat untuk berdagang di bangunan baru Pasar Cijerah, dengan harapan tarif sewa yang ditarik harganya terjangkau dan status hak kepemilikan atas ruang dagang yang akan mereka gunakan harus jelas.

Jumlah ruang dagang yang direncanakan tersedia, setelah memperhitungkan jumlah pedagang dengan izin resmi dan pedagang swadaya yang berminat untuk berdagang di bangunan baru Pasar Cijerah, adalah sebanyak 456 ruang dagang. Hal ini menunjukkan bahwa Pasar Cijerah masih diklasifikasikan sebagai pasar tipe III, sehingga rencana kebutuhan untuk pembangunan Pasar Cijerah harus mengikuti standar minimal untuk pasar tipe III.

Berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandung 2011-2031, Pasar Cijerah berada di kawasan perdagangan. Pasar ini berada di kecamatan yang memiliki jumlah rumah tangga dan individu miskin terbanyak ketiga di Kota Bandung. Pasar Cijerah terdiri dari pedagang yang menjual berbagai jenis komoditas. Pasar ini beroperasi dari pukul 06.00 – 18.00. Penentuan konsep untuk bangunan Pasar Cijerah perlu memperhatikan kondisi lingkungan sekitar pasar, kondisi ekonomi masyarakat di sekitar Pasar Cijerah, serta kondisi Pasar Cijerah saat ini.

Konsep yang memungkinkan untuk diterapkan pada Pasar Cijerah adalah konsep *fresh and green*. Konsep ini akan menawarkan bangunan yang ramah lingkungan yaitu dengan tema bangunan *open space* sehingga akan lebih memanfaatkan sirkulasi udara dan pencahayaan yang alami. Hal ini sesuai dengan Pasar Cijerah yang jam operasionalnya yakni pukul 06.00-18.00. Disamping itu, hal ini dapat meminimalisir biaya operasional, sehingga tarif sewa yang ditarik dari pedagang tidak terlalu tinggi. Selain itu suasana pasar akan lebih menarik karena dikelilingi oleh pepohonan dan tanaman, sehingga citra Pasar Cijerah akan menjadi lebih baik. Berdasarkan pertimbangan tersebut maka konsep yang tepat untuk diterapkan pada Pasar Cijerah adalah konsep *fresh and green*.

### 4.2.2 Rancangan Pembangunan Pasar Cijerah

#### a. Aspek Arsitektur Kota

##### 1) Keterkaitan dengan fungsi sekitar

Hasil analisis penentuan kebutuhan aset untuk pembangunan Pasar Cijerah, menunjukkan bahwa Pasar Cijerah direncanakan akan dibangun kembali untuk menjadi pasar rakyat tipe III. Oleh karena itu, fasilitas yang direncanakan dapat mengikuti standar minimum untuk pasar rakyat tipe III yang tercantum dalam SNI No.8152 Tahun 2015. Pasar Cijerah belum memiliki fasilitas umum yang lengkap bagi pengguna pasar. Fasilitas yang perlu ditambah pada pasar ini meliputi pos ukur ulang, kantor pengelola di dalam lokasi pasar, toilet, ruang menyusui, CCTV, ruang peribadatan, ruang bersama, pos kesehatan, pos keamanan, dan area merokok.

Hasil analisis penentuan kebutuhan aset pasar juga menunjukkan bahwa Pasar Cijerah direncanakan akan dibangun dengan konsep *fresh and green*. Pasar rakyat di Indonesia yang telah menerapkan konsep *fresh and green* adalah CitraLand Fresh Market di Surabaya. Pasar tersebut akan dijadikan objek *benchmarking* dalam penentuan fasilitas yang rencananya akan disediakan di Pasar Cijerah. Berdasarkan hasil tolak ukur dengan CitraLand Fresh Market, maka untuk menerapkan konsep *fresh and green* upaya yang perlu dilakukan pada perencanaan pembangunan kembali Pasar Cijerah yaitu merencanakan pembangunan gedung dengan tema *open space*, merencanakan penanaman

tanaman di luar dan di dalam gedung pasar, dan merencanakan penyediaan kolam bagi pedagang ikan hidup air tawar.

### 2) Aksesibilitas dan sistem sirkulasi eksternal

Pembangunan kembali Pasar Cijerah perlu merencanakan penyediaan akses masuk dan keluar area parkir yang dilengkapi dengan tanda masuk dan keluar yang jelas. Direncanakan disamping akses masuk dan keluar area parkir, terdapat jalur pedestrian bagi pengunjung pasar yang tidak menggunakan kendaraan.

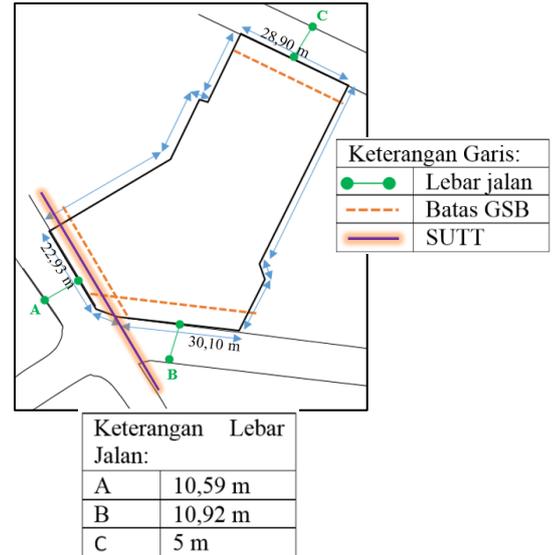
Berdasarkan hasil analisis penentuan kebutuhan aset dan analisis efektivitas pemanfaatan ruang, ruang dagang yang rencananya perlu disediakan adalah sebanyak 456 ruang dagang dengan total luas 1,306 m<sup>2</sup>. Area parkir yang direncanakan untuk Pasar Cijerah perlu memperhatikan luas lantai penjualan. Berdasarkan hasil perhitungan yang didasarkan pada Pasal 35 Peraturan Daerah Kota Bandung No.2 Tahun 2009 dan Keputusan Direktur Jenderal Perhubungan Darat No.272 Tahun 1996, maka total luas satuan ruang parkir yang dibutuhkan Pasar Cijerah adalah seluas 149.5 m<sup>2</sup> dan harus mampu menampung 13 buah kendaraan roda empat.

Selain itu, perlu direncanakan area parkir yang menggunakan *grass block* dan pedestrian atau jalan di lahan pasar yang menggunakan *paving block*.

Area bongkar muat barang untuk pasar rakyat tipe III tidak perlu disediakan secara khusus [10], sehingga area bongkar muat barang dapat menggunakan area parkir yang ada. Akan tetapi, perlu dilakukan pengaturan waktu bongkar muat agar tidak mengganggu pengunjung yang datang untuk berbelanja.

### 3) Respon terhadap bentuk dan ruang kota

Pasar Cijerah memiliki lahan seluas 2,684 m<sup>2</sup> dengan bentuk lahan sebagaimana ditunjukkan pada Gambar 4. Pada bagian barat Pasar Cijerah terdapat saluran transmisi tenaga listrik jenis Saluran Udara Tegangan Tinggi (SUTT) tiang baja. Akan tetapi, yang melintasi lahan Pasar Cijerah hanyalah konduktor dari SUTT tersebut, dengan lebar 5,03 m.



Gambar 4. Denah Lahan Pasar Cijerah

Ketentuan intensitas bangunan untuk kawasan perdagangan dan jasa skala lingkungan dengan fungsi jalan lokal/lingkungan, yaitu KDB maksimum 70%, KLB maksimum 1,4, KDH minimum 20%, dan GSB yaitu setengah lebar ruang milik jalan [16]. Jarak bebas minimum vertikal dari konduktor untuk SUTT pada lokasi daerah dengan keadaan tertentu, yang mana pada konteks daerah Pasar Cijerah yang dimaksud keadaan tertentu adalah terdapat bangunan atau tanaman, adalah 4,5 m untuk SUTT 66kV dan 5 m untuk SUTT 150kV [17]. Hasil perhitungan intensitas bangunan Pasar Cijerah sebagaimana ditunjukkan Tabel 2

Tabel 2. Hasil perhitungan intensitas bangunan

Keterangan	Ukuran
Luas Daerah Perencanaan (LDP)	2,684 m <sup>2</sup>
Koefisien Dasar Bangunan (KDB)	1,878.8 m <sup>2</sup>
Koefisien Dasar Hijau (KDH)	536.8 m <sup>2</sup>
Total Luas Garis Sempadan Bangunan (GSB)	358.01035 m <sup>2</sup>
Koefisien Lantai Bangunan (KLB)	3,757.6 m <sup>2</sup>
Luas Lantai Dasar	1,789.2 m <sup>2</sup>
Jumlah Lantai Bangunan	2.1 lantai
Jarak Bebas Vertikal SUTT	4.5 – 5 m

## b. Aspek Standar Fungsional

### 1) Tipe dan luas unit ruang dagang

Luas rata-rata ruang dagang jenis kios di Pasar Cijerah adalah 4 m<sup>2</sup>, sehingga ruang dagang jenis kios direncanakan memiliki luas 4 m<sup>2</sup>. Sedangkan, ruang dagang jenis los seluruhnya belum memenuhi luas minimum, sehingga ruang dagang jenis los direncanakan

memiliki luas 2 m<sup>2</sup>. Komoditas yang direncanakan memiliki ruang dagang jenis kios meliputi komoditas pangan kering, siap saji, dan non pangan. Sedangkan zona/komoditas yang direncanakan memiliki ruang dagang jenis los meliputi komoditas pangan basah, tempat pemotongan unggas hidup, komoditas pangan kering, dan siap saji.

Ruang dagang jenis los untuk komoditas pangan basah, pangan kering, dan tempat pemotongan unggas hidup sebaiknya direncanakan memiliki meja yang menggunakan ubin, hal ini bertujuan agar ruang dagang mudah dibersihkan. Selain itu, ruang dagang jenis los untuk komoditas pangan basah dan kering sebaiknya dilengkapi dengan tiang melengkung yang dapat digunakan untuk menggantung barang dagangan.

#### 2) Efektivitas pemanfaatan ruang

Berdasarkan hasil analisis penentuan kebutuhan aset, ruang dagang yang rencananya akan disediakan adalah sebanyak 456 ruang dagang yang terdiri dari 332 ruang dagang pedagang lama (135 kios dan 197 los) dan 124 ruang dagang pedagang baru (diasumsikan 62 kios dan 62 los). Ruang dagang jenis kios direncanakan memiliki luas 4 m<sup>2</sup> sedangkan ruang dagang jenis los direncanakan memiliki luas 2 m<sup>2</sup>.

Total luas untuk masing-masing jenis ruang dagang yang direncanakan yaitu 788 m<sup>2</sup> untuk kios dan 518 m<sup>2</sup> untuk los. Sehingga total luas ruang dagang yang rencananya akan disediakan di Pasar Cijerah adalah seluas 1,306 m<sup>2</sup>.

#### 3) Lebar jalur sirkulasi

Jalur sirkulasi di Pasar Cijerah belum memenuhi lebar minimal sesuai standar. Pembangunan kembali Pasar Cijerah perlu merencanakan penyediaan koridor yang dapat dilewati dua orang dengan lebar minimal 1.5 m. Luas sirkulasi yang direncanakan untuk pembangunan kembali Pasar Cijerah adalah 30% dari total luas ruang dagang, yaitu 391.8 m<sup>2</sup>.

#### 4) Zoning

Pembangunan kembali Pasar Cijerah perlu merencanakan penyediaan ruang dagang yang telah dikelompokkan berdasarkan jenis komoditasnya. Zonasi yang direncanakan perlu tersedia meliputi zona komoditas pangan basah, pangan kering, siap saji, non

pangan, dan tempat pemotongan unggas hidup.

Zona komoditas pangan basah dan tempat pemotongan unggas hidup perlu diletakkan berdekatan karena umumnya komoditas ini membutuhkan air. Zona ini juga perlu diletakkan di lantai 1 agar memudahkan pedagang dalam membuang air kotor dan mendapatkan air bersih. Begitu pula dengan zona pangan kering dan zona siap saji sebaiknya diletakkan di lantai 1 agar memudahkan dalam pembuangan limbahnya. Zona komoditas non pangan diletakkan dilantai 2. Zonasi yang direncanakan, perlu dilengkapi dengan papan penanda komoditas, sehingga memudahkan pengunjung dalam menemukan komoditas yang dicari.

#### 5) Aksesibilitas dan sistem sirkulasi internal

Pembangunan kembali Pasar Cijerah perlu menghasilkan pasar yang memiliki sistem sirkulasi internal yang baik, sehingga dapat menjamin seluruh area pasar dapat dengan mudah dijangkau oleh pengunjung. Pasar Cijerah direncanakan akan dibangun menjadi 2 lantai, ketinggian anak tangga yang direncanakan maksimal 18 cm.

Agar lantai 2 dapat diakses oleh pengunjung penyandang disabilitas maka perlu disediakan pula ramp untuk menuju ke lantai 2. Ramp juga perlu disediakan pada akses masuk gedung karena adanya perbedaan ketinggian antara gedung pasar dengan area parkir. Selain itu, direncanakan zona komoditas inti berupa komoditas pangan basah diletakkan pada area lebih kedalam bangunan sehingga pengunjung mengakses seluruh area pasar.

#### 6) Penghawaan

Pembangunan kembali Pasar Cijerah perlu merancang bangunan yang dapat memanfaatkan sirkulasi udara silang sehingga bangunan pasar memiliki udara yang tidak pengap. Berdasarkan hasil analisis kebutuhan aset, Pasar Cijerah rencananya akan dibangun dengan konsep *fresh and green*. Konsep ini dapat menciptakan bangunan yang memaksimalkan sirkulasi udara silang karena bangunan dirancang dengan tema *open space*, yakni meminimalkan penggunaan sekat pada bangunan. Selain itu bangunan juga dikelilingi oleh tanaman dan pepohonan sehingga sirkulasi udara akan terasa lebih segar

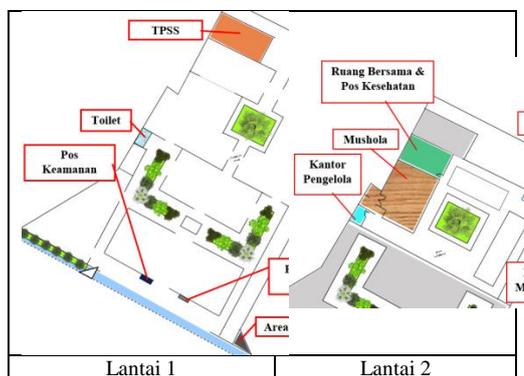
#### 7) Pencahayaan

Pembangunan kembali Pasar Cijerah perlu merencanakan penyediaan bangunan yang dapat memanfaatkan pencahayaan alami dari matahari dengan optimal. Berdasarkan hasil analisis kebutuhan aset, Pasar Cijerah rencananya akan dibangun dengan konsep *fresh and green*. Konsep ini akan menawarkan bangunan dengan lebih sedikit sekat berupa dinding, sehingga pencahayaan alami dapat masuk kedalam bangunan dengan optimal. Beberapa ruang dagang yang tidak mendapat pencahayaan yang cukup, dapat ditambah dengan lampu.

#### 8) Fasilitas umum

Berdasarkan hasil analisis kebutuhan aset diketahui bahwa pasar ini akan dibangun sebagai pasar tipe III dan berdasarkan hasil analisis pada aspek arsitektur kota diketahui bahwa fasilitas umum yang perlu ditambah dalam pembangunan kembali Pasar Cijerah meliputi pos ukur ulang, kantor pengelola di dalam lokasi pasar, toilet, ruang menyusui, CCTV, ruang peribadatan, ruang bersama, pos kesehatan, pos keamanan, dan area merokok.

Perencanaan fasilitas umum dilakukan dengan meninjau sejumlah landasan normatif, standar, dan hasil penelitian yang berkaitan untuk masing-masing fasilitas. Selain itu, perencanaan fasilitas umum juga didasarkan pada hasil observasi terhadap pasar rakyat lainnya. Rencana tata letak fasilitas yang perlu disediakan di Pasar Cijerah sebagaimana ditunjukkan pada Gambar 5



Gambar 5. Rencana tata letak fasilitas di Pasar Cijerah

#### 9) Utilitas air bersih

Pembangunan kembali Pasar Cijerah perlu merencanakan penyediaan sarana air bersih untuk ruang dagang khususnya untuk komoditas pangan basah, tempat pemotongan unggas hidup, dan siap saji. Sarana air bersih dapat berupa kran dan tempat penampungan air. Kebutuhan air bersih pada pasar rakyat

dalam sehari adalah 40 liter per pedagang [18]. Sehingga rencana kebutuhan air bersih di pasar ini adalah 18,240 liter per hari.

#### 10) Utilitas air kotor

Pembangunan kembali Pasar Cijerah perlu merencanakan penyediaan saluran pembuangan air kotor. Khususnya pada zona komoditas pangan basah, tempat pemotongan unggas hidup, dan siap saji.

#### 11) Persampahan

Pembangunan kembali Pasar Cijerah perlu merencanakan penyediaan tempat sampah yang mudah diangkat dan dipisahkan antara sampah organik dan anorganik. Pada fasilitas kantor pengelola, ruang menyusui, ruang peribadatan, ruang bersama, dan toilet direncanakan akan tersedia tempat sampah anorganik, hal ini berdasarkan pertimbangan sampah yang dihasilkan pada fasilitas ini umumnya sampah anorganik. Pada area merokok perlu disediakan tempat sampah yang dilengkapi asbak. Pada jalur sirkulasi pasar perlu disediakan tempat sampah organik dan anorganik. Pada setiap ruang dagang perlu tersedia tempat sampah organik dan anorganik, namun dikarenakan setiap pedagang memiliki jenis dan volume sampah yang berbeda hal ini membuat tempat sampah pada ruang dagang perlu disediakan oleh masing-masing pedagang. Sampah yang telah dipisahkan di tempat sampah berdasarkan jenisnya, kemudian diangkut menggunakan alat angkut sampah menuju ke TPSS. Alat angkut sampah yang direncanakan adalah alat angkut yang menggunakan roda sehingga mudah dipindahkan, selain itu perlu dipisahkan antara alat angkut sampah organik dan anorganik.

Disamping itu, perlu juga direncanakan penyediaan TPSS yang kedap air, kuat, mudah dibersihkan, dan mudah dijangkau petugas pengangkut sampah. TPSS harus berada di lokasi yang terpisah dari akses pengunjung. Luas TPSS yang direncanakan adalah TPSS Tipe I seluas 50 m<sup>2</sup>, hal ini berdasarkan pertimbangan luas lahan Pasar Cijerah yang terbatas.

### c. Aspek Penciptaan Karakter Lokal

#### 1) Tampilan fisik

Pasar Cijerah berada di Kota Bandung Provinsi Jawa Barat. Suku yang berasal dari Jawa Barat adalah suku Sunda. Oleh karena itu, karakter arsitektur lokal yang perlu diadopsi adalah karakteristik budaya Sunda.

Masyarakat Sunda sudah sejak lama menggunakan material bambu untuk berbagai kebutuhan, diantaranya untuk bahan bangunan, alat dapur, dan alat musik. Salah satu gedung yang menerapkan konsep desain yang menggunakan karakteristik bambu adalah gedung rektorat Universitas Padjajaran. Pembangunan kembali Pasar Cijerah juga dapat menggunakan karakteristik bambu sebagai upaya menggunakan arsitektur lokal pada tampilan fisiknya. Karakteristik bambu dapat digunakan pada fasad gedung Pasar Cijerah.

## 2) Pengalaman ruang

Salah satu pasar rakyat yang telah menciptakan jalur sirkulasi dan ruang dagang yang menarik adalah Pasar Cihapit di Bandung. Langit-langit Pasar Cihapit dihiasi dengan payung *geulis* yang merupakan kerajinan khas Sunda dan kain warna-warni yang melambangkan warna logo Kota Bandung. Disamping itu, pada lorong pintu masuk pasar ini terdapat lukisan dinding atau mural. Pembangunan kembali Pasar Cijerah dapat mencontoh Pasar Cihapit dalam merancang jalur sirkulasinya yaitu salah satunya dengan melukis dinding pasar. Dengan menciptakan jalur sirkulasi dan ruang dagang yang menarik bagi pengunjung, maka akan membuat citra Pasar Cijerah menjadi lebih baik.

## 3) Ruang sosio-kultural

Pembangunan kembali Pasar Cijerah perlu merencanakan penyediaan ruang yang dapat menampung aktivitas sosial atau seni pertunjukan rakyat. Perencanaan penyediaan ruang sosio-kultural di Pasar Cijerah dapat dilakukan dengan menyediakan ruang untuk menampilkan pertunjukan seperti panggung. Contoh pasar rakyat yang telah menyediakan panggung sebagai ruang sosio-kultural adalah CitraLand Fresh Market di Surabaya. Pada rencana pembangunan kembali Pasar Cijerah ini, ruang sosio-kultural yang direncanakan tersedia adalah panggung berukuran 3 m x 3 m. Dengan adanya panggung maka terdapat ruang untuk pertunjukan seni rakyat dan pertunjukan lainnya.

Berdasarkan hasil analisis dari aspek arsitektur kota, aspek standar fungsional, dan aspek penciptaan karakter lokal, maka dapat diketahui bahwa bangunan Pasar Cijerah yang direncanakan terdiri atas 2 lantai dan total luas bangunannya adalah seluas 1,927 m<sup>2</sup>. Rincian luas bangunan Pasar Cijerah

yang direncanakan ditunjukkan sebagaimana pada Tabel 3

Tabel 3. Rincian luas rencana bangunan Pasar Cijerah

No	Keterangan	Luas (m <sup>2</sup> )
1	Ruang Dagang (456 unit)	1,306
2	Jalur Sirkulasi	391.8
3	Kantor Pengelola (1 unit)	5.7
4	Toilet (8 unit)	18.8375
5	Ruang Menyusui (1 unit)	12
6	Ruang Peribadatan (1 unit)	91.761875
7	Ruang bersama (1 Unit)	40
8	Pos Keamanan	1.9
9	TPSS	50
10	Panggung	9
Total		1,926.999375

## 4.2.3 Estimasi Biaya

### a. Biaya Pembongkaran

Pembongkaran yang akan direncanakan adalah pembongkaran dengan meratakan bangunan Pasar Cijerah secara keseluruhan. Luas bangunan Pasar Cijerah saat ini adalah seluas 1,194 m<sup>2</sup>. Biaya pembongkaran dihitung dengan menggunakan rumus biaya pembongkaran dalam persamaan (1).

Pada penelitian ini diasumsikan biaya peralatan (Cp) sudah termasuk ke dalam biaya tenaga kerja (Cj). Selain itu, diasumsikan tidak terdapat material sisa pembongkaran yang dapat digunakan kembali, sehingga tidak ada biaya material (Bm). Biaya kepatuhan lingkungan (Ce) dan biaya administrasi (Ca), diasumsikan masing-masing biayanya adalah 1% dari total biaya pembongkaran. Perhitungan biaya pembongkaran Pasar Cijerah sebagaimana ditunjukkan pada Tabel 4.

Tabel 4. Biaya pembongkaran bangunan Pasar Cijerah

No	Jenis Biaya	Volume / Bobot	Faktor Pengali	Total Biaya (Rp)
a	Bongkaran atap	1,194 m <sup>2</sup>	Rp48,500	57,909,000
b	Bongkaran dinding	1,194 m <sup>2</sup>	Rp38,000	45,372,000
c	Pembersihan bongkaran	1,194 m <sup>2</sup>	Rp42,000	50,148,000
d	Cj dan Cp	(a + b + c)		153,429,000
e	Ce	1%	d	1,534,290
f	Ca	1%	d	1,534,290
Total		(d + e + f)		156,497,580

Proyeksi biaya pembongkaran beberapa tahun kedepan yang didasarkan pada tingkat sasaran inflasi indeks harga konsumen

menurut Peraturan Menteri Keuangan No.124 Tahun 2017 sebagaimana ditunjukkan pada Tabel 5

Tabel 5. Proyeksi biaya pembongkaran bangunan Pasar Cijerah

Tahun	Inflasi	Biaya Pembongkaran (Rp)
2019	-	156,497,580
2020	3%	161,192,507.40
2021	3%	166,028,282.62

### b. Biaya Pembangunan

Luas bangunan Pasar Cijerah yang direncanakan adalah seluas 1,927 m<sup>2</sup>. Perhitungan estimasi biaya bangunan Pasar Cijerah dilakukan dengan harga satuan per m<sup>2</sup> bangunan. Bobot biaya peralatan tetap, biaya pengembangan tapak, biaya jasa profesi, biaya administrasi, dan biaya lain-lain, didasarkan pada asumsi persentase menurut Juwana (2005). Sedangkan, biaya peralatan bergerak dihitung dengan merinci biaya untuk masing-masing peralatan bergerak yang direncanakan. Pembangunan kembali Pasar Cijerah dilaksanakan pada tanah yang sama dengan lokasi bangunan Pasar Cijerah saat ini, sehingga tidak ada biaya tanah. Perhitungan biaya pembangunan Pasar Cijerah sebagaimana ditunjukkan pada Tabel 6.

Tabel 6. Biaya pembangunan Pasar Cijerah

No	Jenis Biaya	Volume/ Bobot	Faktor Pengali	Total Biaya (Rp)
a	Bangunan	1927 m <sup>2</sup>	Rp3,311,817	6,381,871,359
b	Peralatan tetap	10%	a	638,187,135.90
c	Pengembangan tapak	5%	a	319,093,567.95
d	Konstruksi	(a + b + c)		7,339,152,062.85
e	Tanah	-	-	0
f	Jasa profesi	3%	d	220,174,561.89
g	Administrasi	1%	d	73,391,520.63
h	Peralatan bergerak	-	-	27,955,999
i	Lain-Lain	5%	d	366,957,603.14
Total		(d + e + f + g + h + i)		8,027,631,747.51

Proyeksi biaya pembangunan beberapa tahun kedepan yang didasarkan pada tingkat sasaran inflasi indeks harga konsumen menurut Peraturan Menteri Keuangan No.124 Tahun 2017 sebagaimana ditunjukkan pada Tabel 7

Tabel 7. Proyeksi biaya pembangunan Pasar Cijerah

Tahun	Inflasi	Biaya Pembangunan (Rp)
2019	-	8,027,631,747.51
2020	3%	8,268,460,699.94
2021	3%	8,516,514,520.93

### 4.3 Kelebihan dan Keterbatasan Penelitian

#### 4.3.1 Kelebihan

- Perencanaan jumlah ruang dagang yang direncanakan, tidak hanya melihat jumlah pedagang didalam bangunan pasar, akan tetapi juga memperhitungkan jumlah pedagang swadaya..
- Penelitian ini melakukan perencanaan pembangunan kembali dengan mengusung konsep *fresh and green* sebagai langkah berinovasi pada pasar rakyat
- Penelitian ini mengadopsi unsur karakteristik budaya Sunda pada fisik bangunan Pasar Cijerah, selain itu disediakan ruang untuk menampilkan pertunjukkan kesenian lokal.

#### 4.3.2 Keterbatasan

- Penelitian ini belum memperhitungkan secara detail jumlah ruang dagang untuk masing-masing jenis komoditas
- Perhitungan biaya pembongkaran bangunan Pasar Cijerah yang dilakukan pada penelitian ini belum menggunakan biaya pembongkaran khusus Kota Bandung
- Beberapa jenis biaya untuk perhitungan biaya pembongkaran dan biaya pembangunan Pasar Cijerah yang dilakukan pada penelitian ini, menggunakan bobot persentase yang didasarkan pada asumsi.

### 4.4 Implikasi Manajerial

PD Pasar Bermartabat Kota Bandung sebagai pengelola Pasar Cijerah, dapat menggunakan hasil rancangan ini sebagai bahan pertimbangan dalam merealisasikan pembangunan kembali Pasar Cijerah. Langkah lainnya yang sebaiknya dilakukan perusahaan ini yaitu:

- Menentukan lokasi untuk melakukan relokasi sementara para pedagang di Pasar Cijerah selama pembangunan berlangsung
- Membuat perhitungan biaya pembongkaran yang lebih teknis khususnya untuk biaya tenaga kerja, biaya material, dan biaya peralatan
- Membuat *detail engineering design* dan menyusun anggaran biaya pembangunan berdasarkan perhitungan volume pekerjaan
- Membuat rencana alokasi anggaran untuk pembangunan kembali Pasar Cijerah

- e. Membuat tim proyek pembangunan kembali Pasar Cijerah

## 5. KESIMPULAN DAN SARAN

### 5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis perencanaan pembangunan kembali aset fisik Pasar Cijerah, maka disimpulkan bahwa:

Jumlah ruang dagang yang perlu disediakan di pasar ini adalah sebanyak 456 ruang dagang, selain itu konsep yang sesuai untuk diterapkan di pasar ini adalah konsep *fresh and green*.

Pembangunan kembali Pasar Cijerah perlu menyediakan fasilitas yang sesuai standar pasar rakyat tipe III, gedung dengan tema *open space*, tanaman di luar dan di dalam gedung pasar, kolam bagi pedagang ikan hidup air tawar, akses masuk dan keluar yang jelas, area parkir, dan area bongkar muat barang.

Total luas ruang dagang yang direncanakan adalah seluas 1,306 m<sup>2</sup>, terdiri dari kios dan los. Luas jalur sirkulasi yang direncanakan adalah seluas 391.8 m<sup>2</sup>. Zona pangan basah, tempat pemotongan unggas hidup, zona pangan kering, dan zona siap saji diletakkan di lantai 1 sedangkan zona non pangan diletakkan di lantai 2. Penghawaan memanfaatkan sirkulasi udara alami. Pencahayaan sebagian besar memanfaatkan cahaya matahari. Fasilitas umum yang direncanakan meliputi pos ukur ulang, kantor pengelola di dalam lokasi pasar, toilet, ruang menyusui, CCTV, ruang peribadatan, ruang bersama merangkap pos kesehatan, pos keamanan, dan area merokok. Utilitas air bersih dan utilitas air kotor untuk ruang dagang direncanakan tersedia pada ruang dagang komoditas pangan basah, tempat pemotongan unggas hidup, dan siap saji. Sarana persampahan yang direncanakan meliputi tempat sampah, alat angkut sampah, dan TPSS.

Fasad bangunan direncanakan menggunakan karakteristik bambu, dinding sirkulasi direncanakan akan dilukis atau diberi mural, dan direncanakan akan tersedia panggung untuk ruang pertunjukkan kesenian lokal.

Estimasi biaya pembongkaran bangunan Pasar Cijerah di tahun 2019 adalah sebesar Rp 156,497,580 dan estimasi biaya

pembangunan Pasar Cijerah di tahun 2019 adalah sebesar Rp 8,027,631,747.51.

### 5.2 Saran

- Perencanaan penentuan kebutuhan aset fisik Pasar Cijerah perlu mempertimbangkan aspek keberlanjutan dengan mengusung konsep *green building*.
- Selain aspek fisik, perencanaan pembangunan Pasar Cijerah sebaiknya dapat dikembangkan untuk aspek lainnya seperti aspek fungsional dan utilitas.
- Estimasi biaya yang digunakan perlu mempertimbangkan semua komponen berbasis *green building*.

## DAFTAR PUSTAKA

- [1] I. Zahratani dan L. Anggraeni, "Dampak perkembangan toko modern terhadap kinerja pedagang produk pertanian pada pasar rakyat di kota bekasi," *Jurnal Manajemen & Agribisnis*, vol. 11, no. 2, pp. 119-128, Juli.2014.
- [2] A. S. Ekomadyo dan S. Hidayatsyah, "Isu, tujuan, dan kriteria perancangan pasar rakyat," *Prosiding Temu Ilmiah Ikatan Peneliti Lingkungan Binaan Indonesia*, pp. 1-4, Nov. 3-4, 2012.
- [3] K. El-Akruti and R. Dwight, "A framework for the engineering asset management system," *Journal of Quality in Maintenance Engineering*, vol. 19, no. 4, pp. 398-412, 2013.
- [4] N. A. J. Hastings, *Physical Asset Management*. London: Springer, 2010.
- [5] Australian Asset Management Collaborative Group, "Guide to Integrated Strategic Asset Management," Australia, 2013
- [6] J. D. Campbell, A. K. S. Jardine, and J. McGlynn, *Asset Management Excellence*. USA: CRC Press Taylor and Francis Group, 2011.
- [7] Victoria Department of Treasury and Finance, "Asset Management Series Part 2," Victoria, 1995.
- [8] Peraturan Menteri Perdagangan RI Nomor 37 Tahun 2017
- [9] Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 5 Tahun 2010
- [10] Standar Nasional Indonesia Nomor 8152 Tahun 2015
- [11] A. Saputra dan H. Isnaeni, "Building rejuvenation approach through revitalization, rehabilitation and redevelopment – case of vertical housing in jakarta," *The 3<sup>rd</sup> International Tropical Renewable Energy Conference "Sustainable Development of Tropical Renewable Energy"*, pp. 119-128, Sept. 6-8, 2018.

- [12] Peraturan Menteri Perdagangan RI Nomor 70 Tahun 2013
- [13] E. J. Blocher, K. H. Chen, G. Cokins, and T. W. Lin, "Estimasi Biaya," in *Manajemen Biaya buku 1*, 3<sup>rd</sup> ed. Bandung: Salemba Empat, 2007, pp.313.
- [14] C. Liu, B. Lyle, and C. Langston, "Estimating demolition costs for single residential buildings," *The Australian Journal of Construction Economics and Building*, vol. 3, no. 2, pp. 33-42, 2003.
- [15] J. S. Juwana, "Tekno-Ekonomi," in *Panduan Sistem Bangunan Tinggi*. Jakarta: Erlangga, 2005, pp. 271-280
- [16] Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 18 Tahun 2011
- [17] Peraturan Menteri Energi dan Sumber Daya Mineral Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2015
- [18] Keputusan Menteri Kesehatan Nomor 519 Tahun 2008