

PENATAAN TAPAK PASAR BOEPINANG, KABUPATEN BOMBANA, SULAWESI TENGGARA**Windi**Program Studi Arsitektur Sekolah Tinggi Teknologi Pelita Bangsa
windi@pelitabangsa.ac.id**Abstrak**

Seiring dengan perkembangan suatu wilayah maka keberadaan tradisional semakin terdesak oleh banyaknya pasar modern atau pusat perbelanjaan yang dibangun pemerintah. Banyaknya mall yang dibangun semakin membuat pasar tradisional terlupakan. Apalagi ditambah dengan adanya anggapan dari sebagian kalangan bahwa pasar tradisional terkesan kotor dan barang yang diperjualbelikan tidak berkualitas. Pasar Boepinang merupakan salah satu pasar tradisional yang terletak di pusat kecamatan Poleang dan menjadi pasar induk yang melayani kebutuhan masyarakat untuk tingkat kecamatan. Intensitas tata guna lahan yang terus meningkat karena fungsi perdagangan mengakibatkan penurunan citra dan kualitas dari pasar ini. Permasalahan yang dihadapi Pasar Boepinang yaitu kondisi infrastruktur yang kurang memadai. Selain itu, pada kondisi fisik bangunan yang perlu untuk diperbaiki karena kurangnya kesadaran pedagang dalam mengelola bangunan pasar serta belum terdapatnya kantor pengelola pasar. Tujuan Penataan Tapak Pasar Boepinang Kabupaten Boepinang ini adalah untuk membuat suatu konsep penataan bangunan dan sirkulasi pergerakan orang dan barang serta kendaraan di lingkungan sekitar pasar sesuai dengan pembagian zona yang telah ditetapkan, penempatan lokasi parkir, lokasi pembongkaran barang, peletakan infrastruktur, dan sistem manajemen. Pada kajian ini, peneliti menggunakan metode penelitian deksriptif kualitatif. Hal ini dikarenakan penelitian ini mengeksplor fenomena proses pengembangan karakteristik tapak pasar Boepinang. Berdasarkan pengembangan konsep yang tersajikan sebelumnya dihasilkan block plan tapak yang ditampilkan pada gambar. Pada block plan tersebut bahwa tapak yang memiliki luas sekitar 2,907 ha terbagi atas 3 zona pelayanan, dimana ketiga zona tersebut akan dihubungkan oleh suatu jaringan sirkulasi.

Kata kunci: Tapak, *block plan*, zona, penataan

Abstract

Along with the development of an area then the traditional existence increasingly urged by the number of modern markets or shopping centers built by the government. The number of malls built increasingly makes the traditional market forgotten. Moreover, the assumption from some circles that the traditional market impressed dirty and goods are traded not qualified. The Boepinang market is one of the traditional markets located in the center of Poleang sub-district and is the main market serving the needs of the community for the sub-district level. The increasing intensity of land use due to the trade function has resulted in a decrease in the image and quality of this market. The problems faced by Boepinang Market are inadequate infrastructure condition. In addition, the physical condition of buildings that need to be repaired due to lack of awareness of traders in managing market buildings and the absence of a market management office. The purpose of Boepinang Market Boepinang is to create a concept of arrangement of buildings and circulation of movement of people and goods and vehicles in environment around the market in accordance with predefined zone divisions, parking location location, demolition location, laying of infrastructure, and management system. In this study, researchers used qualitative descriptive research methods. This is because this research explores the phenomenon of development process characteristic of market tread Boepinang. Based on the development of the concept presented previously produced block plan tread shown in the picture. In the block plan, the tread that has an area of about 2.907 ha is divided into 3 service zones, where the three zones will be connected by a circulation network.

Keywords: *site, block plan, zone, regulation*

1. Pendahuluan

Ikhwal pasar tradisional sebagai tempat perdagangan sudah ada semenjak dahulu, sejak manusia mulai melakukan pola sistem dagang barter (tukar - menukar barang) dalam memenuhi kebutuhan hidupnya. Hal ini dilatarbelakangi bahwa semenjak dahulu manusia adalah makhluk sosial yang selalu berkelompok, mencari tempat dan menciptakan berbagai kegiatan serta hiburan kelompok sebagai wadah berkumpul bersama. Tempat-tempat bersama ini kemudian menjadi bentuk perkampungan yang kemudian dijadikan sebagai pusat kegiatan perdagangan (Gallion dan Eiser, 1992).

Seiring dengan perkembangan suatu wilayah maka keberadaan tradisional semakin terdesak oleh banyaknya pasar modern atau pusat perbelanjaan yang dibangun pemerintah. Banyaknya mall yang dibangun semakin membuat pasar tradisional terlupakan. Apalagi ditambah dengan adanya anggapan dari sebagian kalangan bahwa pasar tradisional terkesan kotor dan barang yang diperjualbelikan tidak berkualitas.

Pasar Boepinang merupakan salah satu pasar tradisional yang terletak di pusat kecamatan Poleang dan menjadi pasar induk yang melayani kebutuhan masyarakat untuk tingkat kecamatan. Intensitas tata guna lahan yang terus meningkat karena fungsi perdagangan mengakibatkan penurunan citra dan kualitas dari pasar ini.

Permasalahan yang dihadapi Pasar Boepinang yaitu kondisi infrastruktur yang kurang memadai, seperti tidak ada sistem drainase yang memadai, sistem persampahan yang kurang berfungsi, dan kurangnya pengelolaan pada fasilitas sanitasi. Selain itu, pada kondisi fisik bangunan yang perlu untuk diperbaiki karena kurangnya kesadaran pedagang dalam mengelola bangunan pasar serta belum terdapatnya kantor pengelola pasar.

Keberadaan pasar Boepinang sebagai pasar tradisional harus dipertahankan. Hal ini dikarenakan seiring dengan perkembangan waktu, maka pasar tradisional semakin terdesak oleh banyaknya pasar modern atau pusat perbelanjaan yang dibangun pemerintah. Hal ini ditambah dengan adanya anggapan bahwa pasar tradisional yang kumuh dan kualitas barang yang diperjualbelikan kurang bagus, berbeda halnya dengan mall yang memiliki public service memuaskan dan kualitas barang yang baik.

Jika diamati, ada banyak keuntungan dari adanya pasar tradisional. Pasar tradisional memiliki suatu komunikasi yang tidak akan ditemui di pasar modern. Di pasar tradisional yang memiliki tawar-menawar dalam transaksi jual belinya membuat suatu hubungan tersendiri antara penjual dan pembeli. Selain itu, pembeli juga masih dapat menyesuaikan kebutuhan yang akan dibeli dengan budget yang ada. Hal ini berbeda dengan pada pasar modern, dimana harga sudah ditetapkan dan tidak ada komunikasi antara penjual dan pembeli.

Dengan demikian keberadaan pasar tradisional, khususnya Pasar Boepinang harus dipertahankan karena terdapat nilai-nilai yang tidak terdapat pada pasar modern dan perlu untuk dilestarikan. Hal ini tentu saja tidak lepas dari peran pemerintah sebagai pengelolanya. Salah satu caranya adalah melalui revitalisasi pasar itu sendiri dengan cara menata kembali pasar tersebut secara fisik dan manajemen yang baik.

Tujuan Penataan Tapak Pasar Boepinang Kabupaten Boepinang ini adalah untuk membuat suatu konsep penataan bangunan dan sirkulasi pergerakan orang dan barang serta kendaraan di lingkungan sekitar pasar sesuai dengan pembagian zona yang telah ditetapkan, penempatan lokasi parkir, lokasi pembongkaran barang, peletakan infrastruktur, dan sistem manajemen.

2. Metode

Djam'an Satori (2011: 23) mengungkapkan bahwa penelitian kualitatif dilakukan karena peneliti ingin mengeksplor fenomena-fenomena yang tidak dapat dikuantifikasikan yang bersifat deskriptif seperti proses suatu langkah kerja, formula suatu resep, pengertian-pengertian tentang suatu konsep yang beragam, karakteristik suatu barang dan jasa, gambar-gambar, gaya-gaya, tata cara suatu budaya, model fisik suatu artifak dan lain sebagainya.

Pada kajian ini, peneliti menggunakan metode penelitian deksriptif kualitatif. Hal ini dikarenakan kajian ini mengeksplor fenomena proses perubahan karakteristik tapak pasar di Boepinang, Kabupaten Bombana, Sulawesi Tenggara.

3. Profil Tapak Pasar Boepinang

Pasar Boepinang secara administratif terletak di Kecamatan Poleang, dengan luas sebesar 10,804 Ha (0,10804 Km²). Pasar Boepinang berbatasan langsung dengan jalan dan permukiman warga. Letak Pasar Boepinang terletak di kawasan pusat kota Kecamatan Poleang, dan dapat dijangkau dengan menggunakan kendaraan pribadi ataupun kendaraan umum.

a. Bangunan Pasar

Bangunan kios Pasar Boepinang terdiri dari dua jenis bangunan, yaitu bangunan permanen yang merupakan bangunan utama pasar, bangunan pasar sayur yang berada di sebelah utara pasar, bangunan

pasar ikan yang terletak di bagian tengah pasar, dan bangunan lain yang terdapat pada bagian timur pasar, dan bangunan baru yang baru di bangun juga terletak di bagian timur pasar. Di samping bangunan permanen juga terdapat bangunan non permanen dengan kondisi fisik bangunan terbuat dari papan yang terletak disetiap sisi pasar.

Untuk bangunan permanen sendiri memiliki ukuran rata-rata bangunan dengan ukuran 3x3 meter/petak bangunan atau los, 3x4 meter/petak bangunan atau los. Sedangkan untuk bangunan non permanen memiliki ukuran 3x3 meter/petak bangunan atau los.



Gambar 1. Kondisi Fisik Bangunan Pasar Boepinang

b. Jenis Barang Dagangan

Pasar Boepinang merupakan salah satu pasar tradisional di Kabupaten Bombana, sebagai pasar tradisional, Pasar Boepinang memiliki beraneka ragam jenis barang kebutuhan yang dijual yang berfungsi sebagai kebutuhan pokok atau kebutuhan pelengkap pembeli atau konsumen. Adapun jenis barang yang di jual di Pasar Boepinang adalah sebagai berikut :

1. Barang kebutuhan primer : sayur, ikan, daging, ayam, beras, tomat, jeruk nipis, lombok, jahe, sembako dan lain-lain.
2. Barang kebutuhan sekunder : pakaian jadi, blus, daster, jilbab, busana muslim, pakaian anak, pakaian sekolah, sepatu, sandal, dan tas.
3. Barang tersier : alat-alat elektronik, hand phone, pulsa, dan barang tersier lainnya.



Gambar 2. Jenis Barang Dagangan di Pasar Boepinang

c. Sirkulasi (Kendaraan dan Manusia)

Lahan parkir yang terdapat pada area depan Pasar Boepinang merupakan akses bagi kendaraan baik bagi pedagang ataupun bagi pengunjung yang ada di Pasar Boepinang. Lahan parkir yang ada merupakan area yang memiliki perkerasan tanah.

Untuk sirkulasi orang dalam hal ini adalah pedagang dan pembeli, memiliki perkerasan semen dan tanah. Sirkulasi orang adalah jalan atau lorong-lorong yang berada diantara dua bangunan los pasar.



Gambar 3. Kondisi Sirkulasi Kendaraan



Gambar 4. Kondisi Sirkulasi Manusia

d. Penggunaan Lahan Pasar

Pasar Boepinang yang merupakan salah satu pasar induk di Kabupaten Bombana dengan luas sebesar 10,804 Ha. Sebagai salah satu pasar induk di Kabupaten Bombana, mayoritas atau sekitar 90% lahan Pasar Boepinang sudah merupakan area terbangun. Sisa 10% lahan yang belum terbangun pada Pasar Boepinang adalah merupakan lahan parkir pasar, yang juga merupakan terminal angkutan Kecamatan Poleang.



Gambar 5. Kondisi Guna Lahan Pasar

e. Persampahan

Sampah atau pembuangan akhir sisa-sisa kotoran yang dihasilkan oleh pedagang dan pembeli Pasar Boepinang ditempatkan pada satu area pembuangan sampah yang terdapat di bagian depan pasar dengan model bak sampah, dengan ukuran sekitar 1,5x1,5 meter.

f. Air Bersih dan Listrik

Sumber air bersih yang ada di Pasar Boepinang bersumber dari air PDAM. Sedangkan untuk sumber listrik yang digunakan berasal dari listrik PLN, yang berasal dari travo yang ada di depan pasar.

g. Drainase

Drainase adalah permasalahan yang ada di Pasar Boepinang, sistem drainase yang buruk sering menyebabkan genangan apabila terjadi hujan. Drainase yang ada di Pasar Boepinang hanya berada pada sekeliling pasar dan bagian depan pasar.

Sedangkan drainase pada area depan tidak memiliki sistem yang baik, drainase yang terbentuk hanya ada pada bangunan pasar yang ada pada bagian depan.

h. Aksesibilitas

Pasar Boepinang bisa ditempuh dengan menggunakan kendaraan bermotor, yang dihubungkan dengan jaringan jalan yang memiliki lebar sekitar 4,8 meter dengan kondisi perkerasan jalan berupa aspal. Untuk angkutan umum, angkutan umum yang tersedia menuju Pasar Boepinang hanya berupa ojek, dan angkutan pedesaan yang menghubungkan desa antar kecamatan.



Gambar 6. Kondisi Infrastruktur Pasar

4. Hasil Dan Pembahasan

Pembenahan atau penataan pasar tidak bertujuan untuk melindungi pasar dengan masyarakat awamnya saja. Akan tetapi juga dapat menarik minat konsumen. Hal tersebut merupakan langkah yang cukup bijak mengingat penataan tidak hanya bertujuan untuk menjaga kelangsungan pasar tetapi juga untuk meningkatkan perekonomian Kabupaten Bombana secara umum. Sehingga adanya kebijakan untuk melakukan penataan terhadap Pasar Boepinang, Kecamatan Poleang, Kabupaten Bombana akan menguntungkan banyak pihak. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada Gambar 7.



Gambar 7. Diagram Analisis Kebijakan

a. Analisis Tapak

Analisa tapak merupakan suatu proses pemahaman kualitas tapak dan membahas faktor-faktor yg menentukan suatu karakter tapak dengan memadukan program kebutuhan. Tapak pasar merupakan pengaturan tata letak ruang-ruang dalam pasar (kios, dan los sebagai bangunan utama, koridor, TPS, serta akses keluar masuk pasar sebagai bangunan utama lainnya).

1. Kondisi Fisik Lingkungan Tapak

Lokasi tapak berada Pusat Kota Kecamatan Poleang dengan tingkat aksesibilitas tinggi. Posisi tapak yang berada di akses jalan Arteri yang merupakan jalan dengan kelas jalan nasional yang merupakan jalan yang menghubungkan pusat-pusat perekonomian di Provinsi Sulawesi Tenggara, memberikan dampak tersendiri dalam pertumbuhan dan perkembangan tapak.

Kondisi tapak sangat jauh dari kesan nyaman dan sehat. Kondisi ini didukung dengan kondisi pembuangan sampah yang tidak teratur, penataan bangunan yang buruk dan sirkulasi udara yang kurang baik, kondisi akses jalan yang menghubungkan antar bangunan masih banyak yang tergenang pada waktu hujan, serta kondisi pasar yang tergenang pada saat musim hujan dengan curah hujan maksimum.

2. Karakteristik Pengguna Tapak

Sesuai dengan fungsinya sebagai pusat perbelanjaan kebutuhan sandang pangan masyarakat Bombana khususnya masyarakat Kecamatan Poleang, pengguna tapak adalah pedagang, dan pengelola pasar yang bertanggung jawab terhadap kondisi kebersihan, keamanan dan kenyamanan pasar, namun kenyataannya saat ini belum terdapat area kantor pengelola pasar. Karena pasar merupakan proses interaksi antara pembeli dan penjual maka pengguna tapak juga adalah para pembeli yang datang untuk melakukan aktifitas berbelanja setiap hari.

3. Identifikasi Potensi dan Kendala Pengembangan Tapak

Adapun identifikasi potensi dan kendala pengembangan tapak pasar Boepinang dijelaskan pada Tabel 1.

4. Analisis Daya Tarik Pasar

Daya tarik pasar bukan hanya berdasarkan barang-barang yang dijual, tetapi juga karena adanya beberapa faktor (ULI,1985:5). Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada Tabel 2.



Gambar 8. Diagram Analisis Pengguna Tapak

Tabel 1. Matriks Identifikasi Potensi dan Kendala pada Tapak

No	Aspek	Potensi	Kendala/ Permasalahan
I.	FISIK		
	1) Luas, letak, aksesibilitas	Letak strategis	-
	2) Topografi	Kondisi kemiringan pasar tidak memiliki interval yang besar	Posisi pasar yang berada dekat dengan garis pantai, sering mengalami banjir pada musim hujan
	3) Iklim	-	-
	4) Hidrologi	Sumber air tanah bersih	Potensi terjadi infiltrasi dengan sistem persampahan lingkungan yang buruk
II.	PENGUNA TAPAK		
	6) Pedagang pasar	-	SDM pedagang yang masih rendah
	7) Pengelola pasar	-	Belum terdapat kantor pengelola
	8) Pembeli/konsumen	Memiliki skala lokal dengan pelayanan lebih dari 1 kecamatan	-
III	POTENSI		
9) Tapak	Dilalui jaringan jalan arteri yang merupakan jalan nasional	Kondisi pasar yang tidak nyaman dan belum memiliki konsep penataan yang baik	
IV	SARANA PRASARANA	Sudah terdapat area parkir	Belum terdapat sistem drainase yang baik, belum memiliki kelengkapan infrastruktur lainnya (mushollah, dan toilet)

Sumber: Hasil Analisis, 2016

Tabel 2. Matriks Analisis Daya Tarik Pasar Boepinang

Variabel	Sub Variabel	Analisis Evaluatif
Daya Tarik Pasar	Harga	Kondisi harga barang yang terdapat di Pasar Boepinang Bombana memiliki keaneka ragam harga antara penjual yang satu dengan penjual yang lainnya. Selisih antara perbedaan harga tersebut tidak terlalu signifikan yang berkisar antara Rp 500 – Rp 1.000. Berdasarkan hasil survey di lapangan, kondisi harga barang yang dirasa sangat mahal oleh konsumen adalah harga bahan pakaian dan pakaian jadi. Kondisi harga yang tinggi tersebut dirasa masih kurang sebanding dengan kualitas barang yang dijual. Bila dijabarkan secara umum, kondisi ini merupakan salah satu faktor kenapa untuk barang dagangan pakaian jadi menjadi kurang peminat.
	Ketersediaan Lapangan Parkir	Kondisi parkir yang ada di Pasar Boepinang Bombana , pasar Boepinang dengan skala pelayanan lokal yang melayani lebih dari 1 kecamatan, sudah memiliki area parkir yang terletak pada bagian depan pasar.

Variabel	Sub Variabel	Analisis Evaluatif
		Kendala yang ada saat ini adalah lokasi parkir yang ada masih memiliki multifungsi, disamping sebagai lahan parkir juga berfungsi sebagai area terminal bagi angkutan umum yang ada di Kecamatan Poleang, baik yang berasal dari dalam Kabupaten Bombana maupun yang berasal dari luar Kabupaten Bombana.
	Kelengkapan barang dan kenyamanan	<ul style="list-style-type: none"> • Dari sisi kelengkapan barang, berdasarkan jenis barang dagangan yang ada di Pasar Boepinang Bombana, sudah mampu melayani pembelian barang mulai dari barang kebutuhan primer sampai kepada kebutuhan tersier. • Kenyamanan saat berada di Pasar Boepinang Bombana belum begitu dirasakan baik bagi pedagang maupun bagi pengunjung. Kondisi ini disebabkan kondisi kebersihan pasar yang masih kurang terawat, serta kualitas pelayanan fasilitas penunjang pasar (toilet, air bersih, drainase dan mushollah) yang belum maksimal.
	Pejalan kaki yang terlindungi	Kenyamanan dan keamanan pejalan kaki saat berada di Pasar Boepinang Bombana masih jauh dari kesan terlindungi. Salah satu faktor penyebab kondisi tersebut adalah, masih terdapatnya aktifitas kendaraan bermotor dalam hal ini sepeda motor yang masih melakukan sirkulasi di dalam area pasar yang sepenuhnya menjadi hak bagi pejalan kaki, walaupun kondisi ini masih dalam kondisi yang belum terlalu parah.
	Kemudahan akses dalam pasar	<p>Kemudahan akses menyangkut jarak serta fasilitas penunjang berupa jalan yang memudahkan pengunjung atau pedagang dalam melakukan aktifitas di dalam suatu kawasan.</p> <p>Kemudahan akses dalam Pasar Boepinang Bombana bisa dikatakan belum begitu baik, hal ini disebabkan oleh keberadaan akses jalan yang menjadi penghubung dalam kegiatan di dalam pasar masih memiliki kondisi yang buruk yang hanya berupa akses dengan perkerasan tanah, dan kondisi ini akan menjadi buruk dan sukar untuk dilalui pada waktu musim hujan tiba. Kondisi ini pula yang mengakibatkan distribusi pembeli di area pasar menjadi tidak menyebar dan hanya terpusat pada satu area saja.</p>
	Adanya sarana rekreasi	<p>Berbicara mengenai sarana rekreasi, dalam memberikan rasa nyaman dan rasa aman bagi pedagang dan pembeli belum bisa diberikan oleh Pasar Boepinang Bombana.</p> <p>Memberikan sarana rekreasi bagi pengunjung saat ini belum bisa dilakukan oleh Pasar Boepinang Bombana, perlu suatu proses dan perjalanan yang panjang dalam menyediakan fasilitas tersebut terutama kenyamanan untuk menjadikan Pasar Boepinang menjadi pusat area wisata belanja di Kabupaten Bombana.</p>

Sumber: Hasil Analisis, 2016

Analisis Perkembangan Sektor Potensial Pendukung Pasar

Menurut Smith (1980) hubungan spasial pasar dengan pembangunan regional dibagi menjadi tiga zona, yaitu zona inti, zona pendukung langsung, dan zona pendukung tak langsung.

- a. Zona Inti
 - Kios para pedagang (pasar kering dan pasar basah)
- b. Zona Pendukung Langsung
 - Cafeteria
 - Jaringan utilitas
 - Keramahatamahan pedagang/ penjual
 - Kantor pengelola
- c. Zona pendukung tidak langsung

- Jaringan jalan dan aksesibilitas
- Jaringan transportasi
- Keamanan yang terjamin
- Kemudahan menemukan lokasi pasar

5. Analisis SWOT

Analisis SWOT merupakan salah satu teknik analisis yang digunakan dalam menginterpretasikan wilayah perencanaan, khususnya pada kondisi fisik, ekonomi, dan sosial wilayah perencanaan serta struktur ruang dan kelembagaan. Dari penelaahan terhadap kondisi tersebut dihasilkan beberapa potensi dan masalah pengembangan wilayah, yang dapat digunakan sebagai acuan untuk menentukan arah pengembangan tata ruang wilayah. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada Tabel 3 berikut.

Tabel 3. Analisis SWOT Pengembangan Pasar Sentral Bombana

<p>INTERNAL</p> <p>EKSTERNAL</p>	<p>STRENGTHS</p> <ul style="list-style-type: none"> • Memiliki lahan belum terbangun yang luas • Berpotensi untuk pengembangan pasar skala besar 	<p>WEAKNESS</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bangunan fisik pasar yang kondisinya kurang baik, termasuk sistem sirkulasi pergerakan orang dan barang • Fasilitas pelayanan masyarakat yang belum merata dan terpenuhi. • Kurangnya pelayanan air bersih. • Tidak tersedianya jaringan hydrant • Prasarana jalan yang kurang terpenuhi • Sarana transportasi umum masih belum menjangkau • Sistem persampahan yang tidak dikelola dengan baik • Sistem drainase kurang baik, masih banyak ditemui genangan • Belum maksimalnya kantor pengelola pasar sebagai pelayanan jasa • Kondisi perparkiran yang kurang baik dan kurang memadai
<p>OPPORTUNITIES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sebagai wilayah yang diarahkan untuk pengembangan fasilitas pelayanan perdagangan skala regional • Pengembangan jaringan air bersih • Keramahamtaman para pedagang kepada para pengunjung 	<ul style="list-style-type: none"> • Pembangunan dan pengembangan jaringan jalan terutama yang menunjang pengembangan pasar dan untuk menjaga kenyamanan dan keamanan pengguna jalan. • Penyediaan moda transportasi umum dari dan menuju lokasi pasar • Realisasi pengembangan jaringan air bersih dan fasilitas pelayanan yang dapat mendukung pemenuhan masyarakat di daerah pengembangan permukiman • Lahan belum terbangun yang masih luas dapat dimanfaatkan untuk lahan konservasi • Pelatihan untuk meningkatkan kualitas SDM 	<ul style="list-style-type: none"> • Perbaikan pada struktur bangunan pasar • Perbaikan sistem sirkulasi • Pemerataan fasilitas pelayanan sesuai arahan pengembangan wilayah untuk menciptakan optimalnya pengembangan Pasar Boepinang Bombana • Penyediaan hydrant atau alat pemadam kebakaran portable • Penyediaan tenaga listrik alternatif • Penyediaan sumber air komunal • Pemanfaatan teknologi tepat guna dalam mengelola air laut menjadi air bersih layak pakai • Realisasi pengembangan jaringan air bersih untuk mengatasi masalah kurangnya air bersih • Penyediaan sarana pengelolaan sampah dan limbah secara terpadu

		<ul style="list-style-type: none"> • Pembuatan sistem drainase terpadu dan berkelanjutan • Penghijauan beberapa area pasar untuk menjaga kualitas air tanah • Penguatan kelembagaan pasar • Mendesain tata letak parkir dan melakukan perbaikan
THREATS <ul style="list-style-type: none"> • Persaingan harga antar pedagang yang perbedaannya terlalu signifikan 	<ul style="list-style-type: none"> • Perbaikan fasilitas penunjang di dalam dan sekitar Pasar Boepinang Bombana • Adanya pengontrolan standar harga barang untuk menjaga kestabilan aktiitas perdagangan 	<ul style="list-style-type: none"> • Pelaksanaan pemerataan fasilitas dan penyediaan permukiman untuk meratakan persebaran penduduk sehingga tidak menyebabkan permasalahan daya dukung lingkungan akibat pemusatan penduduk.

Sumber: Hasil Analisis, 2013

6. Isu, Tujuan, dan Kriteria Penataan Tapak dalam Aspek Standar Fungsional

Metode dalam merancang/mendesain dan menata merupakan metode dimana permasalahan perancangan dirumuskan di awal dengan sistematis, dengan maksud mengarahkan hasil rancangan pada tujuan yang diinginkan. Metode ini dibutuhkan untuk meminimalkan risiko kesalahan dan mengefisienkan proses penataan. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada Tabel 5.

Tabel 5. Isu, Tujuan, dan Kriteria Penataan Tapak Pasar Tradisional dalam Aspek Standar Fungsional

Isu	Tujuan	Kriteria
Tipe dan luas unit kios	Menentukan tipe dan dimensi kios yang ergonomis dan efisien	Kios-kios yang disediakan harus mempunyai tipe dan dimensi yang sesuai dengan karakter komoditas jualan
Efektivitas pemanfaatan ruang	Menentukan lebar jalur sirkulasi yang efisien namun tetap nyaman	<ul style="list-style-type: none"> • Luas <i>sellable area</i> seharusnya mencapai 65% dari luas bangunan keseluruhan • Jalur sirkulasi seharusnya menggunakan sistem <i>double loaded</i> (melayani dua sisi unit jual)
Lebar jalur sirkulasi	Menentukan lebar jalur sirkulasi yang efisien namun tetap nyaman	Lebar jalur sirkulasi minimal bisa dilewati dua orang dan maksimal 30% dari jumlah lebar unit jual yang diapitnya
Zoning	Menata zone komoditas untuk mengatur alur pengunjung guna meningkatkan aksesibilitas ke semua unit jual	Zone komoditas inti (yang paling dicari pengunjung) diletakkan di tempat paling sulit dijangkau dan berperan sebagai magnet yang menarik pengunjung untuk menghidupkan zone komoditas lainnya.
	Mengefisienkan penyediaan utilitas, terutama jaringan air bersih dan air kotor	Unit-unit jual yang membutuhkan utilitas air bersih dan air kotor harus diletakkan berdekatan
	Memudahkan pengunjung untuk menemukan area berdasarkan komoditas	Zone komoditas tertentu harus diberi penanda tertentu agar memudahkan dikenali pengunjung
Aksesibilitas dan sistem sirkulasi	Menjamin semua unit pasar dapat dijangkau oleh pengunjung	<ul style="list-style-type: none"> • Pintu masuk dan hirarki sirkulasi harus dirancang agar semua area pasar mudah dijangkau • Zona komoditas inti ditempatkan pada area tertentu agar dapat menarik pengunjung untuk menghidupkan zona komoditas lainnya • Unit-unit jual harus mendapatkan aksesibilitas visual yang memadai dari pengunjung
	Memudahkan pengunjung untuk menjangkau lantai-lantai atas pasar	<ul style="list-style-type: none"> • Lantai-lantai bisa dirancang dengan sistem <i>split level</i> untuk pemerataan aksesibilitas vertikal • Ekskalator bisa disediakan untuk pasar dengan ketinggian 4 lantai atau lebih
	Memudahkan orientasi	<ul style="list-style-type: none"> • Jalur sirkulasi harus dirancang secara hirarki

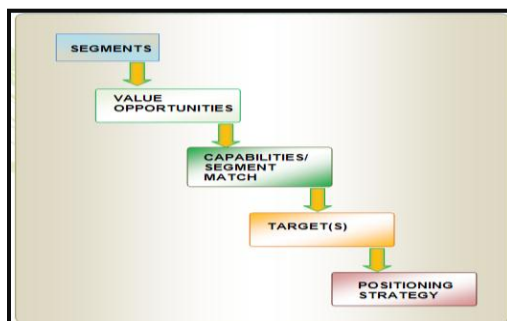
Isu	Tujuan	Kriteria
	pengunjung di dalam pasar	<ul style="list-style-type: none"> Simpul-simpul sirkulasi harus disediakan pada jalur sirkulasi yang panjang
Penghawaan	Menciptakan ruang-ruang pasar yang segar dan tidak pengap	<ul style="list-style-type: none"> Area publik dan sirkulasi harus dirancang dengan memaksimalkan sirkulasi udara silang Penghawaan di dalam unit jual bisa menggunakan sirkulasi udara buatan (kipas angin/AC)
Pencahayaan	Menciptakan ruang pasar yang terang dan tidak terkesan gelap	<ul style="list-style-type: none"> Area publik dan sirkulasi harus dirancang dengan mengoptimalkan pencahayaan alami Penghawaan di dalam unit jual bisa menggunakan lampu terutama untuk menerangi komoditas yang dijual.
Fasilitas umum	Menyediakan fasilitas umum yang mendukung fungsi pasar	<ul style="list-style-type: none"> Fasilitas umum minimal yang harus disediakan adalah KM/ WC, mushalla, kantor pengelola, dan ruang serbaguna Fasilitas umum lain dapat ditambahkan sesuai karakter pasar setempat
Utilitas air bersih	Menyediakan sarana air bersih yang memadai bagi pedagang komoditas basah	<ul style="list-style-type: none"> Zona-zona komodita ais basah harus diletakkan berdekatan dengan efisiensi air bersih Outlet air bersih harus disediakan di tiap unit daging/ ikan, sedangkan untuk komoditas sayur/ buah satu outlet air bersih bisa digunakan bersama-sama
Utilitas air kotor	Menciptakan ruang-ruang pasar yang bersih dan tidak becek	<ul style="list-style-type: none"> Saluran pembuangan air kotor harus disediakan pada zona komoditas basah Fasilitas fisik pada zona basah harus dirancang untuk meminimalkan genangan air kotor
Persampahan	Menciptakan pasar yang erseh dari sampah	Tempat penampungan sampah harus disediakan dan ditempatkan terlindung dari aktivitas publik

7. Strategi Pemasaran Pasar

Dalam pembangunan suatu pasar diperlukan adanya suatu strategi yang tepat agar nantinya pasar tersebut dapat diterima oleh masyarakat dan dapat menawarkan suatu potensi yang besar. Hal ini tentunya bisa terwujud melalui tahapan dan teknik pemasaran yang tepat.

Segmentasi dalam pasar memberikan tiga keuntungan dalam pengembangan strategi pemasaran, yaitu;

- Mengidentifikasi peluang untuk pengembangan produk baru
- Memperbaiki pengalokasian sumber daya pemasaran
- Membantu mendesain program-program pemasaran yang paling efektif untuk mencapai kelompok pelanggan yang homogen.



Gambar 9. Tahapan Strategi Segmentasi

8. Pengembangan Konsep

- Konsep Penataan Ruang Tapak**

Penataan ruang merupakan aspek penting dalam penyusunan tapak, dalam hal ini terkait pembagian area atau wilayah tapak pasar yang memberikan kesan pelayanan yang baik dan tertata. Pembagian ini memiliki tujuan untuk membagi aktifitas kegiatan yang terdapat di dalam area Pasar Boepinang Bombana.



Gambar 10. Konsep Penataan Ruang pada Tapak

b. Rencana Tapak

Berdasarkan pengembangan konsep yang tersajikan sebelumnya dihasilkan block plan tapak yang ditampilkan pada gambar. Pada block plan tersebut bahwa tapak yang memiliki luas sekitar 2,907 ha terbagi atas 3 zona pelayanan, dimana ketiga zona tersebut akan dihubungkan oleh suatu jaringan sirkulasi.

1. Tata Ruang Tapak

- Zona pengembangan aktivitas 2 (inti)** berada di bagian tengah tapak, yang memiliki luas area sekitar 14.429,280 m² dan merupakan zona utama aktifitas perdagangan.
 - Kios/ toko pedagang
 - Cafeteria/ warung makan
- Zona pengembangan 1 (Penerima)** merupakan bagian barat tapak, dimana memiliki luas 9.171,585 m², zona ini menjadi area penerimaan dalam kegiatan tapak
 - Fasilitas peribadatan
 - Kantor pusat informasi
 - Pos keamanan
 - Taman bunga
- Zona pengembangan aktivitas 3 (utama)** merupakan zona yang terletak di bagian timur tapak yang memiliki luas sekitar 3.664,102 m². Area ini merupakan tujuan utama dari setiap pembeli yang datang berkunjung ke pasar
- Fasilitas penunjang lainnya**
 - Gazebo
 - Toilet

2. Sirkulasi

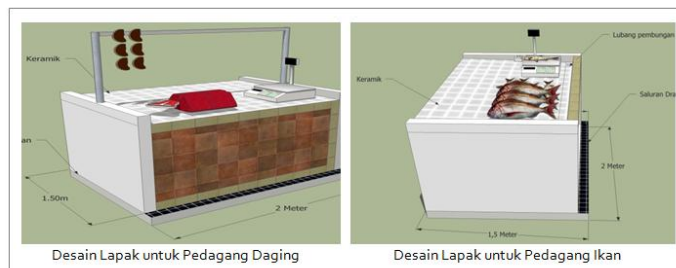
Sirkulasi atau pergerakan dalam tapak direncanakan untuk menghubungkan antar ruang dan antar zona, mempermudah pencapaian (akses) pengguna tapak (pedagang, pembeli, dan pihak pengelola) ke ruang-ruang yang ada, serta mengatur perpindahan pengguna dalam tapak.

3. Konstruksi Bangunan

Konstruksi bangunan pada tapak direncanakan untuk mengatasi peningkatan jumlah pedagang yang akan terjadi, dengan menyiapkan konsep bangunan gedung yang siap untuk konstruksi bangunan 2 lantai. Untuk masalah kualitas udara yang panas, pemanfaatan ventilasi dengan membuat lubang ventilasi yang memiliki luas 5% dari luas lantai bangunan, serta pembuatan atap bangunan yang mampu mengalirkan udara secara normal. Untuk masalah penurunan suhu udara bangunan juga bisa menggunakan pelapis dinding dan atap bangunan yang mampu menolak cahaya matahari.



Gambar 11. Konsep Desain Bedak Menurut Barang Dagangannya



Gambar 12. Konsep Desain Los Menurut Barang Dagangannya

4. Sarana dan Prasarana

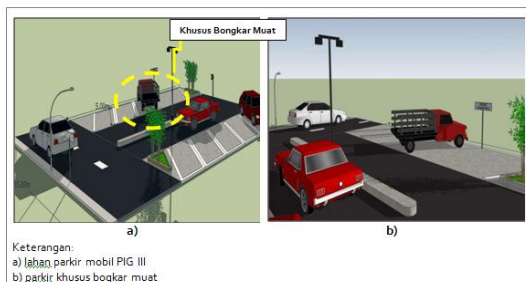
a. Aksesibilitas,

- Rencana aksesibilitas berupa perbaikan kondisi jalur sirkulasi pejalan kaki dari perkerasan tanah menjadi perkerasan berupa paving blok dengan lebar 3-4 meter untuk jalur utama yang menghubungkan antar zona, dan paving blok dengan lebar 1,5-2,5 meter untuk jalur sekunder yang menghubungkan antar ruang dalam satu zona.
- Untuk jalur sirkulasi kendaraan yang dilalui oleh kendaraan pedagang dan mobil pengantar barang direncanakan dengan perkerasan aspal hotmix atau paving blok dengan lebar 5-7 meter.

b. Perparkiran

Rencana parkir secara umum dibagi menjadi dua peruntukan fungsi, yaitu:

- Parkir untuk sepeda motro berada di area samping kiri dan kanan pasar dengan kapasitas daya tampung sekitar 50-200 motor.
- Untuk parkir mobil berada pada area depan pasar, yang merupakan pengembangan dari kondisi lahan parkir eksisting yang mapun menampung mobil dengan jumlah sekitar 10-20 mobil.
- Untuk lokasi parkir pedagang baik mobil ataupun motor menjadi satu dengan area parkir umum.
- Area bongkar muat yang bertujuan untuk memudahkan proses perpindahan barang dari mobil pengangkut ke gudang/los pedagang dibangun dibagian utara dan selatan tapak, sedangkan untuk area bongkar muat dengan mobil sekitar 10 roda di letakan di bagian belakang tapak.



Gambar 13. Konsep Desain Lahan Parkir

c. Air bersih dan listrik

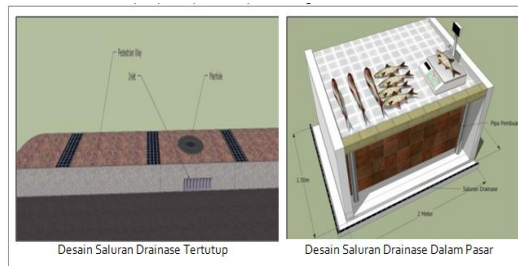
Rencana pengembangannya mengikuti kebutuhan listrik domestik Kecamatan Rumbia Tengah.

d. Toilet

Direncanakan ditempatkan pada setiap zona pengembangan.

e. Drainase

Direncanakan mampu mengalir sistem aliran pembuangan pada tapak, dengan lebar penampang saluran sekitar 25-35 cm dan tinggi saluran sekitar 18-25 cm.



Gambar 14. Konsep Desain Saluran Drainase

f. Gudang

Rencana gudang akan dibangun pada bagian selatan tapak, gudang direncanakan mampu menampung barang dagangan pedagang dengan ukuran 4 x 6 meter, sebanyak 6-10 unit bangunan gudang untuk tahap percobaan awal.

g. Hydrant

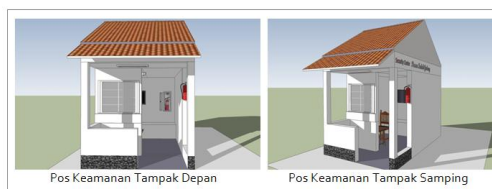
Perencanaan sistem kebakaran tersebut berupa penyediaan sistem alarm kebakaran yang dilengkapi dengan peralatan pemadam kebakaran berupa tabung serta hydrant.

h. Prasarana sosial

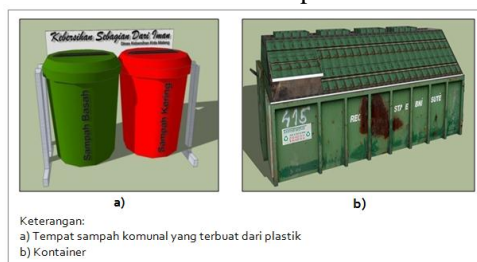
Perlu direncanakan adanya penambahan fasilitas pelayanan kesehatan di dalam tapak kawasan pasar ini agar mempermudah pelayanan kesehatan bagi pengunjung. Selain itu, juga ditambah fasilitas pos keamanan di tiap sudut obyek pasar untuk semakin menambah rasa aman bagi pengunjung.

i. Persampahan

Rencana sistem persampahan meliputi pemisahan jenis sampah dan bak kontainer.



Gambar 15. Konsep Desain Pos Keamanan



Keterangan:
a) Tempat sampah komunal yang terbuat dari plastik
b) Kontainer

Gambar 16. Konsep Tempat Sampah dan Bak Kontainer di TPST

5. Kelembagaan/ Pengelolaan Pasar

Dalam pengelolaannya, pasar memerlukan suatu lembaga atau organisasi yang berperan langsung dalam pengelolaan dan pengembangannya. Badan atau organisasi tersebut bisa berupa koperasi atau UPTD, atau bahkan langsung berada di bawah naungan Dinas Pasar yang mungkin dapat di bentuk oleh pemerintah daerah Kabupaten Bombana.

9. Kesimpulan

1. Keberadaan pasar Boepinang sebagai pasar tradisional harus dipertahankan. Hal ini dikarenakan seiring dengan perkembangan waktu, maka pasar tradisional semakin terdesak oleh banyaknya pasar modern

atau pusat perbelanjaan yang dibangun pemerintah. Hal ini ditambah dengan adanya anggapan bahwa pasar tradisional yang kumuh dan kualitas barang yang diperjualbelikan kurang bagus, berbeda halnya dengan mall yang memiliki public service memuaskan dan kualitas barang yang baik.

2. Berdasarkan pengembangan konsep yang tersajikan sebelumnya dihasilkan block plan tapak yang ditampilkan pada gambar. Pada block plan tersebut bahwa tapak yang memiliki luas sekitar 2,907 ha terbagi atas 3 zona pelayanan, dimana ketiga zona tersebut akan dihubungkan oleh suatu jaringan sirkulasi.

Daftar Pustaka

- [1] Dinas Pasar Kabupaten Bombana. 2014. *Data Pasar Kabupaten Bombana*. Malang: Dinas Pasar
- [2] Ety, Dwi Murtining, dkk. 2015. *Penataan Ruang Dagang pada Rancangan Kembali Pasar Sukun Kota Malang*. Malang: FT UBKeputusan Menteri Kesehatan Republik Indonesia Nomor 519/MENKES/SK/VI/2008 tentang *Pedoman Penyelenggaraan Pasar Sehat*.
- [3] Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bombana Tahun 2013-2018.