

## REVITALISASI PASAR JOHAR SEMARANG

Oleh : Muhammad Adam Al Yassin, Sukawi

*Pasar adalah pranata penting dalam kegiatan ekonomi dan kehidupan masyarakat sejak dulu. Pasar tradisional adalah pasar yang dibangun dan dikelola oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, Swasta, Badan Usaha Milik Negara (BUMN) dan Badan Usaha Milik Daerah (BUMD). Pasar Johar merupakan pasar tradisional terbesar yang dimiliki Kota Semarang. Pasar*

*Pasar Johar merupakan pasar tradisional terbesar yang dimiliki Kota Semarang. Pasar Johar merupakan salah satu pasar yang dimiliki Kota Semarang, yang juga merupakan salah satu aset objek wisata kota (Wijayanti, 2005 dalam Eksistensi Pasar Johar). Pasar ini dibangun pada tahun 1930an oleh arsitek asal Belanda bernama Herman Thomas Karsten.*

*Pasar yang merupakan warisan budaya peninggalan Belanda ini terletak di kawasan perdagangan di pusat Kota Semarang, tepatnya di kawasan alun-alun lama Kota Semarang. Pasar Johar merupakan icon Kota Semarang, termasuk sebagai aset budaya yang dapat dikembangkan sebagai aset pariwisata.*

*Namun, pada tanggal 9 Mei 2015 pasar bersejarah ini terbakar. Faktor utama penyebab terjadinya kebakaran di Pasar Johar yang sampai saat ini belum diketahui pasti antara unsur kesengajaan atau karena korsleting listrik yang tidak disengaja. Selain itu banyak permasalahan fisik dari Pasar Johar yang harus diperbaiki kembali.*

**Kata Kunci :** Pasar, warisan, Semarang

### 1. LATAR BELAKANG

Pasar adalah pranata penting dalam kegiatan ekonomi dan kehidupan masyarakat sejak dulu. Pasar tradisional adalah pasar yang dibangun dan dikelola oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, Swasta, Badan Usaha Milik Negara (BUMN) dan Badan Usaha Milik Daerah (BUMD).

Pasar ini dibangun pada tahun 1930an oleh arsitek asal Belanda bernama Herman Thomas Karsten. Pasar yang merupakan warisan budaya peninggalan Belanda ini terletak di kawasan perdagangan di pusat Kota Semarang, tepatnya di kawasan alun-alun lama Kota Semarang. Pasar Johar merupakan icon Kota Semarang, termasuk sebagai aset budaya yang dapat dikembangkan sebagai aset pariwisata.

Namun, pada tanggal 9 Mei 2015 pasar bersejarah ini terbakar. Faktor utama penyebab terjadinya kebakaran di Pasar Johar yang sampai saat ini belum diketahui pasti antara unsur kesengajaan atau karena

korsleting listrik yang tidak disengaja. Selain itu banyak permasalahan fisik dari Pasar Johar yang harus diperbaiki kembali.

Pada tahun 2018 revitalisasi pasar johar sudah mulai di kerjakan oleh PT Nindya Karya pada bagian tengah dan utara pasar.

Pada tahun 2020 pasar johar rampung dan sudah dapat di gunakan oleh para pedagang.

Revitalisasi di lakukan guna menghidupkan kembali ekonomi kota semarang, karena pasar johar termasuk jantung ekonomi dari kota Semarang.

### 2. RUMUSAN MASALAH

- Apa saja hal yang baru di pasar johar usai revitalisasi?
- Bagaimana kondisi pasar johar usai revitalisasi rampung?
- Bagaimana kondisi pedagang usai revitalisasi rampung?

### 3. TUJUAN DAN MANFAAT

Tujuan dari penelitian ini yaitu untuk mengkaji apakah revitalisasi pasar johar yang telah dilakukan oleh pemerintah mengalami

kenaikan dalam segi desain. Dan juga pada nantinya hasil studi ini dapat bermanfaat sebagai dasar dan acuan bagi para perancang dalam menentukan rekomendasi yang tepat pada desain dengan kondisi yang serupa guna mendapat desain yang lebih baik.

#### **4. KAJIAN PUSTAKA**

##### **4.1. Tinjauan Pasar**

Peraturan Presiden Republik Indonesia nomor 112 tahun 2007 mendefinisikan pasar sebagai area tempat jual beli barang dengan jumlah penjual lebih dari satu baik yang disebut sebagai pusat perbelanjaan, pasar tradisional, pertokoan, mall, plaza, pusat perdagangan maupun sebutan lainnya.

Menurut Menteri Perdagangan Republik Indonesia, Pasar dalam pengertian teori ekonomi adalah suatu situasi seorang atau lebih pembeli (konsumen) dan penjual (produsen dan pedagang) melakukan transaksi setelah kedua pihak telah mengambil kata sepakat tentang harga terhadap sejumlah (kuantitas) barang dengan kuantitas tertentu yang menjadi objek transaksi. Kedua pihak, pembeli dan penjual, mendapatkan manfaat dari adanya transaksi atau pasar. Pihak pembeli mendapatkan barang yang diinginkan untuk memenuhi dan memuaskan kebutuhannya sedangkan penjual mendapatkan imbalan pendapatan untuk selanjutnya digunakan untuk membiayai aktivitasnya sebagai pelaku ekonomi produksi atau pedagang.

##### **4.2. Tinjauan Pasar Tradisional**

Peraturan Presiden Republik Indonesia nomor 112 tahun 2007 mendefinisikan pasar tradisional sebagai pasar yang dibangun dan dikelola oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, Swasta, Badan Usaha Milik Negara dan Badan Usaha Milik Daerah termasuk kerjasama dengan swasta dengan tempat usaha berupa toko, kios, los dan tenda yang dimiliki/dikelola oleh pedagang kecil, menengah, swadaya masyarakat atau koperasi dengan usaha skala kecil, modal kecil dan dengan proses jual beli barang dagangan melalui tawar menawar.

Menurut Menteri Perdagangan Republik Indonesia, pasar tradisional merupakan wadah utama penjualan produk-produk kebutuhan pokok yang dihasilkan oleh para pelaku ekonomi berskala menengah kecil serta mikro. Salah satu pelaku di pasar tradisional adalah para petani, nelayan, pengrajin dan home industri (industri rakyat).

Menurut Geertz (1992), ekonomi pasar adalah tradisional dalam arti bahwa fungsinya diatur oleh adat kebiasaan dagang yang dianggap keramat karena terus menerus dipergunakan selama berabad-abad, tetapi tidak dalam pengertian bahwa ekonomi pasar ini menggambarkan suatu sistem dimana tingkah laku ekonomis tidak dibedakan secukupnya dari macam-macam tingkah laku sosial lain.

Dari sudut pandang yang berbeda, Geertz berpendapat bahwa pasar tradisional menunjukkan suatu tempat yang diperuntukkan bagi kegiatan yang bersifat indigenous market trade, sebagaimana telah dipraktikkan sejak lama (mentradisi). Pasar tradisional lebih bercirikan bazar type economic skala kecil. Karenannya, pasar tradisional secara langsung melibatkan lebih banyak pedagang yang saling berkompetisi satu sama lain di tempat tersebut. Selain itu, pasar ini menarik pengunjung yang lebih beragam dari berbagai wilayah. Tidak kalah pentingnya, pasar tradisional terbukti memberikan kesempatan bagi sektor informal untuk terlibat di dalamnya. (Geertz, 1963).

##### **4.3. Tinjauan revitalisasi**

Revitalisasi adalah rangkaian upaya untuk menata kembali suatu kondisi kawasan maupun bangunan yang memiliki potensi dan nilai strategis dengan mengembalikan vitalitas suatu kawasan yang mengalami penurunan agar kawasan-kawasan tersebut mendapatkan nilai tambah yang optimal terhadap produktivitas ekonomi, sosial, dan budaya kawasan perkotaan.

Menurut Undang-undang Republik Indonesia nomor 11 tahun 2010 pasal 80 ayat 1 dan 2 mengenai revitalisasi, revitalisasi potensi situs cagar budaya atau kawasan cagar budaya memperhatikan tata ruang, tata letak, fungsi

sosial, dan/atau lanskap budaya asli berdasarkan kajian. Revitalisasi dilakukan dengan menata kembali fungsi ruang, nilai budaya, dan penguatan informasi tentang cagar budaya.

Proses revitalisasi sebuah kawasan atau bagian kota mencakup perbaikan aspek fisik dan aspek ekonomi dari bangunan maupun ruang kota. Revitalisasi aspek fisik merupakan strategi jangka pendek yang dimaksudkan untuk mendorong terjadinya peningkatan kegiatan ekonomi jangka panjang. Revitalisasi aspek fisik diyakini dapat meningkatkan kondisi fisik (termasuk juga ruang publik) kota, namun tidak untuk jangka panjang. Untuk itu tetap diperlukan perbaikan dan peningkatan aktivitas ekonomi (economic revitalization) yang merujuk kepada aspek sosial budaya serta aspek lingkungan (environmental objectives). Hal tersebut mutlak diperlukan karena melalui pemanfaatan yang produktif, diharapkan akan terbentuklah sebuah mekanisme perawatan dan control yang langgeng terhadap fasilitas dan infrastruktur kota. Sehingga dapat disimpulkan bahwa revitalisasi bangunan cagar budaya seyogyanya mengandung tiga unsur perlakuan, yaitu :

- Konservasi, yaitu pemeliharaan serta perbaikan bagian-bagian yang rusak (pemugaran).
- Pemberian nilai ekonomi, yaitu penambahan fungsi atau perubahan fungsi sesuai dengan kebutuhan manusia masa kini, sehingga alih-alih menjadi “cost centre” bangunan cagar budaya hendaknya menjadi “profit centre”.
- Pemilihan jenis penggunaan yang dapat memberikan manfaat bagi masyarakat luas, dengan demikian bangunan cagar budaya tidak menjadi sarana atau wadah kegiatan yang eksklusif.

#### 4.4. Fungsi pasar

Keberadaan pasar mempunyai fungsi yang sangat penting, bagi konsumen, adanya pasar akan mempermudah memperoleh barang dan jasa kebutuhan sehari-hari. Adapun bagi produsen, pasar menjadi tempat untuk mempermudah proses penyaluran barang

hasil produksi. Secara umum, pasar memiliki 3 fungsi utama yaitu sebagai sarana distribusi, pembentuk harga dan sebagai tempat promosi.

- **Pasar sebagai sarana distribusi**  
Berfungsi memperlancar proses penyaluran barang atau jasa dari produsen ke konsumen.
- **Pasar sebagai pembentuk harga**  
Di pasar penjual menawarkan barang-barang atau jasa kepada pembeli. Pembeli yang membutuhkan barang atau jasa akan berusaha menawar harga dari barang atau jasa tersebut, sehingga terjadilah tawar-menawar di kedua belah pihak antara produsen dengan konsumen. Setelah terjadi kesepakatan terbentuklah harga. Demikianlah fungsi pasar sebagai pembentuk harga.
- **Pasar sebagai sarana promosi**  
Artinya pasar menjadi tempat memperkenalkan/menginformasikan suatu barang/jasa tentang manfaat, keunggulan, dan kekhasannya pada konsumen.
- **Tempat mencari keuntungan**  
dimana hakikat awal para penjual dalam menawarkan produk dan jasanya di pasar adalah untuk memperoleh keuntungan yang sebesar-besarnya.
- **Tempat membentuk suatu kreatifitas**  
Tujuannya agar barang dan jasa yang dijual mempunyai ciri khas dan menarik minat konsumen.
- **Sarana pembangunan social**  
karena pasar mempunyai kedudukan dalam sistem perekonomian yang ada dalam suatu negara.
- **Mengontrol kegiatan ekonomi**  
karena hampir sebagian besar kegiatan ekonomi dipusatkan dan difokuskan pada satu tempat atau satu wadah yang disebut sebagai pasar.

#### 4.5. Fungsi revitalisasi

Revitalisasi bertujuan untuk menumbuhkan kembali nilai-nilai penting dari cagar budaya dengan penyesuaian baru yang tidak bertentangan dengan prinsip pelestarian dan nilai budaya masyarakat. Cagar budaya yang dimaksud jika sudah tidak sesuai dengan sebagaimana bentuk dan fungsi aslinya sehingga bertentangan dengan prinsip pelestarian dan kebudayaan, akan menciptakan nilai-nilai baru yang tidak seharusnya. Nilai baru tersebut juga dapat menghilangkan nilai asli yang dimiliki cagar budaya tersebut.

Revitalisasi pada situs dan kawasan cagar budaya berguna untuk memunculkan potensinya dengan memperhatikan tata ruang, tata letak, fungsi sosial, dan/atau lansekap budaya asli berdasarkan kajian. Revitalisasi ini dilakukan dengan menata kembali fungsi ruang, nilai budaya, dan penguatan informasi tentang cagar budaya, sebagaimana tercantum dalam **Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang cagar budaya pada pasal 80 ayat (1) dan (2)**. Mengikuti prinsip pengembangan pada umumnya, revitalisasi harus memberi manfaat untuk meningkatkan kualitas hidup masyarakat.

Dalam Revitalisasi yang menjadi landasan utama untuk dapat dilakukan revitalisasi adalah kesiapan cagar budaya itu sendiri untuk direvitalisasi. Oleh sebab itu, dibutuhkan penanganan dan pengamatan terhadap kesiapannya, jika belum siap maka akan dilakukan tahap pendahuluan, seperti konservasi atau pemugaran jika diperlukan.

Revitalisasi sebagai upaya untuk memvitalkan kembali suatu kawasan atau bagian kawasan yang dulunya pernah vital/hidup, akan tetapi kemudian mengalami kemunduran/degradasi. Mengatasi masalah tersebut, maka dibutuhkan revitalisasi yang mencakup perbaikan aspek fisik, aspek ekonomi dan aspek sosial. Pendekatan revitalisasi harus mampu mengenali dan memanfaatkan potensi lingkungan (sejarah, makna, keunikan lokasi dan citra tempat).

Kegiatan konservasi bisa berbentuk preservasi dan pada saat yang sama melakukan pembangunan atau pengembangan, restorasi, replikasi, reskontruksi, revitalisasi dan atau penggunaan untuk fungsi baru suatu aset masa lalu. Untuk melakukannya perlu upaya lintas sektoral, multidimensi dan disiplin serta berkelanjutan. Kegiatan revitalisasi dapat dilakukan dari aspek keunikan lokasi dan tempat bersejarah. Demikian juga, revitalisasi juga dilakukan dalam rangka untuk mengubah citra suatu kawasan.

Bangunan cagar budaya dalam tindakan revitalisasi membutuhkan suatu kajian fisik. Kajian fisik ini yang dimaksud ialah mempelajari tentang fisik yang terlihat maupun yang memiliki makna sosial di dalam daerah tertentu, fungsinya, sejarah, atau bahkan dari namanya. Hal ini akan mengulas tentang persoalan bentuk yang terlihat dan diambil bahwa dalam bentuk desain yang sebenarnya harus digunakan untuk memperkuat makna dan tidak meniadakan sesuatu makna yang sudah ada sebelumnya.

Sebagai sebuah kegiatan yang sangat kompleks, revitalisasi terjadi melalui beberapa tahapan dan membutuhkan kurun waktu tertentu serta meliputi hal-hal seperti intervensi fisik, Rehabilitasi ekonomi dan Revitalisasi sosial/institusional. Intervensi Fisik erat kaitannya dengan kondisi visual kawasan khususnya dalam menarik kegiatan dan pengunjung, intervensi fisik ini perlu dilakukan. Intervensi fisik mengawali kegiatan fisik revitalisasi dan dilakukan secara bertahap, meliputi perbaikan dan peningkatan kualitas dan kondisi fisik bangunan, tata hijau, sistem penghubung, system tanda/reklame dan ruang terbuka kawasan (**urban realm**). Isu lingkungan (**environmental sustainability**) pun menjadi penting, sehingga intervensi fisik pun sudah semestinya memperhatikan konteks lingkungan. Perencanaan fisik tetap harus dilandasi pemikiran jangka panjang.

Rehabilitasi ekonomi merupakan upaya mengkomodasi kegiatan ekonomi informal

dan formal (*local economic development*), sehingga mampu memberikan nilai tambah bagi kawasan. Revitalisasi yang diawali dengan proses peremajaan harus mendukung proses rehabilitasi kegiatan ekonomi. Dalam konteks revitalisasi perlu dikembangkan fungsi campuran yang bisa mendorong terjadinya aktivitas ekonomi dan sosial (*vitalitas baru*).

Revitalisasi sebuah bangunan akan terukur bila mampu menciptakan lingkungan yang menarik (*interesting*), jadi bukan sekedar membuat *beautiful place*. Kegiatan tersebut harus berdampak positif serta dapat meningkatkan dinamika dan kehidupan sosial masyarakat/warga (*public realms*). Kegiatan perancangan dan pembangunan situs/kawasan untuk menciptakan lingkungan sosial yang berjati diri (*place making*) dan hal ini pun selanjutnya perlu didukung oleh suatu pengembangan institusi yang baik.

**4.6. Standarisasi**

Berdasarkan Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 11 Tahun 2004 tentang Garis Sepadan seperti yang tertera pada BAB II Pasal 5 dan 6 mencantumkan standar sebagai berikut:

- Pada pasal 5 menyatakan Garis Sempadan Sungai Tidak Bertanggung di dalam kawasan perkotaan adalah sebagai berikut: Sungai berkedalaman kurang dari 3 (tiga) meter adalah 10 (sepuluh) meter; Sungai berkedalaman 3 (tiga) sampai dengan 20 (dua puluh) adalah 15 (lima belas) meter; Sungai berkedalaman lebih dari 20 (dua puluh) meter adalah 30 (tiga puluh) meter.

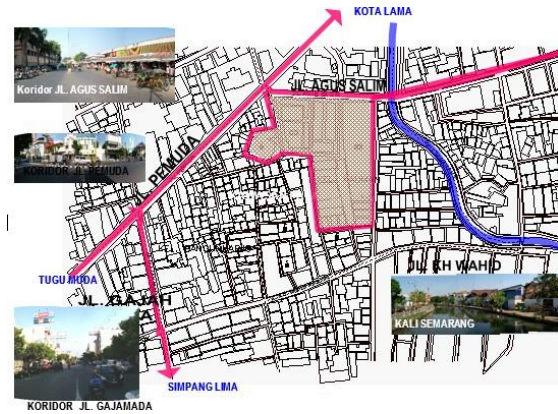
Garis Sempadan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 masing-masing diukur dari tepi sungai pada waktu ditetapkan.

- Pada pasal 6 menyatakan Garis sempadan Sungai Tidak Bertanggung di luar kawasan perkotaan adalah sebagai berikut: Sungai Besar adalah 100 (seratus) meter; Sungai Kecil adalah 50 (lima puluh) meter. Garis Sempadan sebagaimana dimaksud pada

ayat 1 masing-masing diukur dari tepi sungai pada waktu ditetapkan.

**5. DATA**

**5.1. Gambaran umum**



**Gambar 1** : Peta Wilayah Kawasan Pasar Johar  
Sumber : DTK Semarang

Luas kawasan pasar	: ±5 Ha
Luas pasar johar	: 17.225,00 m <sup>2</sup>
KDB pasar	: 60%
KLB pasar	: 1,2
Tinggi bangunan pasar	: 1-3 lantai
GSB pasar	: 29 m

**5.2. Pola koefisien dasar bangunan**

Berdasarkan data luas lahan dan luas lantai dasar yang diperoleh dari Dinas Pasar Kota Semarang didapatkan angka koefisien dasar bangunan Pasar Johar (utara) yaitu sebesar 85% (delapan puluh lima) persen, yang menunjukkan area terbangunnya lahan Pasar Johar sementara sisanya 15% area ruang luar berupa perkerasan.

Luas Lahan (Johar Utara)	: 6.285 m <sup>2</sup>
Luas Lantai Dasar	: 5.336 m <sup>2</sup>
KDB	: 85%

Sumber : Data Dinas Pasar Kota Semarang

**5.3. Pola massa bangunan**

Pola massa bangunan Pasar Johar terdiri dari dua massa bangunan dengan pola dan bentuk yang sama, namun ukuran dan luasannya berbeda, Johar Tengah memiliki ukuran dan

luas yang lebih besar daripada Johar Utara. Kedua massa bangunan tersebut dihubungkan oleh koridor atap seng. Ke dua massa bangunan tersebut masing-masing memiliki main entrance dan side entrance. Secara bentuk keseluruhan massa bangunan Pasar Johar.



**Gambar 2 :** Denah lantai 1 pasar johar semarang  
 Sumber : Dinas tata kota dan perumahan kota semarang

Pasar Johar terdiri dari 2 lantai, dengan atrium (*court yard*) berada di tengah bangunan dan meizanine pada bagian tepi di sekeliling ruang. Antara lantai satu dan lantai dua dihubungkan dengan tangga di keempat sisinya, terdapat 1 *ramp* di Johar Utara dan 2 *ramp* di Johar Tengah.



**Gambar 3 :** Denah lantai 2 pasar johar semarang  
 Sumber : Dinas tata kota dan perumahan kota semarang

#### 5.4. Bentuk fasad utama

##### ▪ Bentuk fasad sebelum revitalisasi

Main entrance sebagai penanda pintu masuk utama pasar Johar yang berada di tengah fasade, ditampilkan dengan wujud yang tegas. Fasade main entrance menampilkan deret kolom cendawan dua buah dengan pola susun jarang, masing-masing puncak kepala

cendawan menopang plat atap kanopi. Atap kanopi tersebut langsung terhubung dengan koridor bangunan.



**Gambar 4 :** fasad utama pasar johar sebelum revitalisasi

Sumber : Laporan Antara Bappeda Kota Semarang, 2008

##### ▪ Bentuk fasad pasca revitalisasi

Fasad pasar johar pasca revitalisasi tidak banyak di ubah, masih dengan menampilkan deret kolom cendawan dua buah dengan pola susun jarang, masing-masing puncak kepala cendawan menopang plat atap kanopi. Atap kanopi tersebut langsung terhubung dengan koridor bangunan.



**Gambar 5 :** fasad utama pasar johar pasca revitalisasi

Sumber : kompas.com

Pasca revitalisasi pada bagian fasad utama pasar johar kini menggunakan jendela utama yang cukup besar dengan membaginya dengan 3 jendela beserta kusen kayu yang di pernis. Sedangkan pada sisi kanan dan kiri fasad utama bangunan terdapat susunan jendela kecil beserta kisi-kisi kayu di atasnya sebagai sirkulasi udara.

#### 5.5. Kapasitas pasar johar

- **Kapasitas pasar sebelum revitalisasi**

Menurut data yang di dapat jumlah kios pasar johar mencapai 7.600 unit dan yang terbakar mencapai 4.179 unit, dan jumlah pedagang mencapai 6.410 orang pedagang.

- **Kapasitas pasar pasca revitalisasi**

Menurut data yang di dapat, pasca revitalisasi jumlah kios pasar johar baru mencapai 4000 kios, jumlah tersebut di karenakan belum selesainya revitalisasi di bagian selatan bangunan, sehingga yang bisa di pakai baru 4000 kios.

### 5.6. Ukuran kios dan los

Berdasarkan data yang di dapat dari dinas tata kota dan perumahan Kota Semarang, ukuran kios di pasar Johar setelah di revitalisasi adalah 3x3 meter persegi. Sedangkan untuk ukuran losnya adalah 2x2 meter persegi.



Gambar 6 : los pasar johar  
Sumber : properti.kompas.com

### 5.7. Kondisi pedagang

- **Kondisi pedagang sebelum revitalisasi**

Berdasarkan data yang di dapat, kondisi pedagang pasar johar sebelum terjadi kebakaran yaitu para pedagang biasa memasang paku-paku baik di kios masing-masing maupun di tembok-tembok dan juga para pedagang memiliki kebiasaan menambahkan aksesoris di kios yang tidak di butuhkan dan hanya menambah kesan kumuh di pasar johar.

- **Kondisi pedagang pasca revitalisasi**

Untuk kondisi pedagang sekarang, para pedagang masih menunggu kepastian dari Dinas Perdagangan Kota Semarang terkait kapan penempatan pedagang. Mengingat jumlah los dan kios yang baru bisa di tempati oleh kurang lebih 4000 pedagang, termasuk rekomendasi jenis dagangan yang bisa masuk ke bangunan pasar johar yang baru.

Para pedagang pasar johar nantinya akan diberikan *manual book* yang bertujuan agar para pedagang tahu bagaimana memperlakukan bangunan ini sesuai kaidah bangunan cagar budaya.

### 5.8. Kelengkapan baru

Kelengkapan pasar johar yang kini sudah ditambah, yaitu ganset, sistem drainase yang baik, Alat Pemadam Kebakaran Ringan (APAR), dan dilengkapi CCTV di setiap sudut bangunan. Kantor pengelola pasar ditempatkan di lantai dua. Menghadap ke alun-alun Johar yang kini juga tengah dibangun. Dan pada sisi utara bangunan tengah pasar johar sudah di tambahkan jalur khusus disabilitas. Lalu di setiap titik pondasi di pasang 4 *micropellet*, Fungsi *micropellet* ini bisa menahan gedung dari gempa.

### 5.9. Biaya revitalisasi

Pekerjaan revitalisasi dilakukan dengan nilai kontrak konstruksi sebesar Rp 146,09 miliar dengan kontraktor adalah PT Nindya Karya. Pekerjaan yang dilakukan diantaranya adalah rehabilitasi bangunan, pekerjaan rangka atap lengkung, mekanikal elektrikal, pemasangan paving, pemasangan tegel los penjual daging, pengecatan rangka meja lapak, dan pembuatan bak kontrol drainase. Sementara revitalisasi bangunan depan pasar dilakukan oleh Pemerintah Kota Semarang.

## 6. ANALISA

### 6.1. Tujuan analisa

Analisa di lakukan guna melihat apakah revitalisasi pasar johar yang sekarang mengalami kenaikan ataupun penurunan di segala aspek. Analisa yang di lakukan oleh penulis berdasarkan data yang sudah ada

beserta tambahan informasi lain nya yang di dapat secara daring.

### **6.2. Analisa berdasarkan pola koefisien bangunan**

Berdasarkan data yang di dapat, koefisien dasar bangunan dari pasar johar tidak sesuai dengan peraturan daerah setempat karena Menurut Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 6 tahun 2004 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota Semarang BWK I ( kecamatan semarang tengah) KDB untuk pasar adalah 60% (enam puluh per seratus) sementara KDB pasar Johar yang baru adalah 85% (delapan puluh per seratus). Sedangkan 15 persen nya lagi adalah area luar yang berupa perkerasan, Berdasarkan kondisi tersebut seluruh lahan Pasar Johar tertutup oleh perkerasan tidak ada area yang berupa halaman atau area penghijauan.

### **6.3. Analisa berdasarkan bentuk fasad utama**

Adanya 2 deret kolom cendawan dengan pola susun jarang lalu di atas kolom tersebut terdapat kanopi yang menampilkan kesan tegas juga tampil bebas tanpa terhalangi oleh sesuatu yang mengganggu akses dari dan ke Pasar Johar.

Bentuk dari fasad utama pasar johar juga tidak jauh berbeda dengan bentuk fasad utama pasar johar pada masa awal berdirinya pasar tersebut. Artinya pemerintah sangat menjaga nilai sejarah pasar johar sebagai cagar budaya.

### **6.4. Analisa berdasarkan kapasitas**

Berkurangnya kapasitas pasar johar yang sebelumnya mencapai 7000 pedagang dan sekarang menjadi 4000 pedagang di karenakan pembangunan pasar johar baru sampai bagian tengah dan utara, lalu sisanya pada bagian selatan baru akan di mulai pada tahun 2020.

### **6.5. Analisa berdasarkan kios dan los**

Ukuran kios dan los pasar johar baru menurut penulis sudah sesuai standar jika di bandingkan dengan kios dan los pasar lain nya seperti pasar Rasamala yang memiliki ukuran kios 3x2,5

meter dengan los 2x1 meter, lalu pasar Bulu yang memiliki kios 3x3 dengan los 2x1,5 dan terakhir pasar Peterongan dengan kios berukuran 3x2 meter dengan los 1x1,15 meter. Kios dan los pun di buat seragam masing-masing terbuat dari kayu yang sudah di pernis warna cokelat, dengan warna yang dipilih tersebut tentunya menghilangkan kesan kumuh dan menonjolkan kesan klasik, menyesuaikan Pasar Johar Baru sebagai bangunan cagar budaya.

### **6.6. Analisa kelengkapan baru**

Dengan ditambahnya beberapa kelengkapan berupa sistem keamanan, sistem drainase yang baik, dan juga sistem genset membuat pasar johar bisa lebih cepat menanggapi jika terjadi permasalahan lainnya. Alat pemadam kebakaran ringan yang berfungsi untuk memadamkan atau mengendalikan kobaran api kecil agar tidak membesar.

Sistem drainase yang lebih baik, pada tahun 2011 silam hujan deras yang mengguyur kota semarang selama 30 menit menyebabkan kawasan pasar johar banjir. Air yang menggenangi kawasan pasar johar menimbulkan kerugian bagi para pedagang karena harus menutup lapak lebih cepat dari biasanya. Air setinggi 15-30 sentimeter menggenangi sebagian dalam pasar johar. dengan di perbaharuinya sistem drainase yang lebih baik di pasar johar, di harapkan hujan tidak akan menjadi masalah lagi bagi para pedagang dan tidak membuat mereka mengalami kerugian.

Sistem keamanan berupa CCTV juga diharapkan dapat meminimalisir tindak kriminal berupa pencurian di pasar johar, baik pencurian terhadap pembeli maupun pedagang.

Sistem Generator Set atau biasa disebut Genset yang berfungsi sebagai penghasil daya listrik untuk menunjang aktivitas jual beli maupun produksi disaat listrik yang di salurkan PLN sedang padam.

pada sisi utara bangunan tengah pasar johar sudah di tambahkan jalur khusus disabilitas.



Jalur khusus penyandang disabilitas ini merupakan kesadaran pemerintah akan beragamnya kondisi fisik pembeli atau pun pedagang di pasar johar, di harapkan jalur khusus disabilitas ini dapat memudahkan bagi para penyandang disabilitas yang ingin membeli kehidupan sehari harinya di pasar johar.

## 7. KESIMPULAN DAN SARAN

### ▪ Kesimpulan

Berdasarkan Analisa di atas, pasar johar baru tetap mempertahankan nilai-nilai dan model desain bangunan seperti pertama kali Thomas Karsten rancang hanya saja desain pasar johar kali menambahkan beberapa elemen penting yang memang seharusnya ada di suatu pasar.

Juga sebagai tujuan utama untuk mempertahankan nilai-nilai cagar budaya bentuk fasad maupun struktur seperti kolom cendawan pun tidak banyak diubah hanya saja memang di cat ulang agar tampak lebih bersih dan tidak kumuh.

Dengan di revitalisasinya pasar johar ini diharapkan pedagang dapat kembali untuk berdagang sehingga ekonomi di kota semarang semakin baik, mengingat pasar johar menjadi salah satu sumber utama pemasukan untuk daerah semarang.

Sehingga dapat dibilang revitalisasi pasar johar mengalami kenaikan dalam segi desain bangunannya.

### ▪ Saran

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan, berikut adalah beberapa saran bagi yang ingin melakukan penelitian serupa sehingga penelitian yang dilakukan dan hasil yang didapat menjadi lebih akurat dan tepat.

- Penelitian dapat di perkuat dengan mewawancarai pedagang pasar johar untuk hasil yang lebih akurat mengenai kondisi pasar sebelum revitalisasi dan pasca revitalisasi, dan juga seberapa besar dampak revitalisasi kepada para pedagang.

- Penelitian dapat dilakukan tidak hanya di 1 tempat saja, namun bisa di 2-3 tempat lain untuk pembanding.
- Saran untuk peneliti berikutnya di harapkan mampu mengumpulkan data-data terkait objek yang diriset atau diteliti lebih banyak lagi agar tingkat ke akuratan data bisa dipertanggung jawabkan.
- Saran untuk pedagang yang nantinya akan menempati pasar johar yang telah direvitalisasi agar lebih menjaga salah satu warisan cagar budaya zaman belanda ini, sudah banyak juga peraturan tertulis dari pemerintah untuk menjaga warisan cagar budaya ini.
- Saran untuk pemerintah yang mengelola langsung pasar, agar selalu melakukan perawatan-perawatan kepada cagar budaya peninggalan zaman belanda ini, karena revitalisasi tidak berakhir setelah selesai di revitalisasi, namun selamanya harus di jaga, dibudidayakan dan di remajakan agar bangunan terawat dan juga nantinya bisa jadi salah satu sumber lapangan kerja terbesar di kota semarang.
- Saran bagi pengunjung agar tetap memperhatikan ketertiban di pasar, walaupun pasar sudah di revitalisasi dengan memberikan beberapa cctv sebagai alat keamanan, bukan berarti pengunjung bisa lengah ataupun seenaknya, maka dari itu pengunjung harus tetap waspada akan barang berharga miliknya sendiri, agar tidak membuat nama baik pasar johar semarang sebagai cagar budaya peninggalan zaman belanda tercoreng nama baiknya hanya karena kelengahan ataupun kecerobohan dari pengunjung itu sendiri.
- Saran untuk penulis kedepannya agar menjadikan artikel ini sebagai referensi untuk dijadikan artikel yang lebih baik dan akurat lagi kedepannya.

## 8. DAFTAR PUSTAKA

<https://kebudayaan.kemdikbud.go.id/bpchsmbar/revitalisasi-cagar-budaya/#:~:text=Revitalisasi%20sebagai%20u>

paya%20untuk%20memvitalkan,aspek%20eko  
nomi%20dan%20aspek%20sosial.

<https://www.pu.go.id/berita/view/17785/ke-menterian-pupr-rampungkan-revitalisasi-pasar-johar-dan-siap-ditempati-pedagang>

<https://radarsemarang.jawapos.com/rubrik/c-over-story/2019/12/03/begini-kondisi-pasar-johar-baru-setelah-direvitalisasi/>

<https://yunantyoadi.wordpress.com/2015/05/10/sejarah-dan-arti-penting-bangunan-pasar-johar/>

<https://kebudayaan.kemdikbud.go.id/bpcbjateng/pasar-johar-dari-dahulu-hingga-sekarang/>

<https://nasional.republika.co.id/berita/q3b8fu328/pasar-johar-yang-kini-sudah-berdiri-lagi>

<https://id.wikipedia.org/wiki/Pasar>

<https://ekonomi.bunghatta.ac.id/index.php/en/article/700-peran-dan-fungsi-pasar-dalam-perekonomian#:~:text=Secara%20umum%2C%20pasar%20mempunyai%20tiga,harga%2C%20dan%20sebagai%20tempat%20promosi.>

<https://dosenekonomi.com/ilmu-ekonomi/publik/fungsi-pasar>

<https://dinasperdagangan.semarangkota.go.id>

<https://interaktif.kompas.id/baca/pasar-johar/>