

KRITERIA REDESIGN PASAR GROSIR DAYA BERBASIS RESPON DAN KEBUTUHAN MASYARAKAT

Muhammad Ilham Mulia¹⁶, Fathan Mubin¹⁷, Mutmainnah¹⁸

Jurusan Arsitektur Fakultas Sains & Teknologi UIN Alauddin Makassar

E-mail ; arch.ilham@ymail.com, fathan@yahoo.com, mutmainnah_sr@yahoo.com

ABSTRACT

Two years after the Daya Wholesale Market habitation constructed as a form of response to market conditions traditionally imaged as a seedy place , dirty , muddy , poorly maintained , and has a very low occupancy level of quality does not cause society to attract shopping in Daya Wholesale Market. The existence of the community is more dominant to keep shopping at traditional markets . To this problem, we try to conduct research related to the tendency of the factors that keep people shopping in the traditional market . Through this research ,authors will try to offer the design criteria based on market data obtained from the results of research through independent and dependent variables. From the results of the data obtained will be analyzed the effect of independent variables on the dependent variable is customer satisfaction (society) .

Daya Wholesale Market concept design that less than the maximum, causing the need for the rehabilitation market. As a result , after two years of habitation Daya Wholesale Market has not run optimally during the rehabilitation process . So that, Daya Wholesale Market is not preferred by many visitors , both consumers and producers.

Keywords : traditional market , modern market , post- occupancy , the response , the tendency of society .

¹⁶ Mahasiswa Jurusan Teknik Arsitektur UIN Alauddin Makassar

¹⁷ Mahasiswa Jurusan Teknik Arsitektur UIN Alauddin Makassar

¹⁸ Dosen Jurusan Teknik Arsitektur UIN Alauddin Makassar

PENDAHULUAN

Pasar tradisional saat ini menjadi perhatian banyak pihak terutama setelah pemerintah mencanangkan program revitalisasi pasar tradisional. Program revitalisasi ini digagas dengan maksud merespon permasalahan menahun dari pasar tradisional di Indonesia, yang dicitrakan sebagai suatu tempat yang kumuh, kotor, becek, tidak terawat, dan mempunyai tingkat kualitas hunian sangat rendah. Karena tidak bisa bertahan hidup, maka diperkirakan keberadaan pasar tradisional di perkotaan akan segera punah (Cahyono, 2006: 21). Penyebabnya, pasar tradisional dikelola tanpa inovasi yang berarti, dan mengakibatkan pasar menjadi tidak nyaman dan kompetitif (Kasali, 2007:56).

Meskipun bertujuan meningkatkan kinerja dan kualitas pasar, pada kenyataannya program revitalisasi pasar tradisional tidak sepenuhnya menunjukkan keberhasilan. Penelitian yang dilakukan oleh Sitompul, menyatakan sebagian besar pasar yang terbangun dari program revitalisasi belum sepenuhnya berfungsi optimal. Perancangan fisik bangunan menjadi salah satu penyebab pasar tradisional yang terbangun akhirnya sepi (Sitompul, 2012: 143-144).

Peristiwa seperti ini terjadi di Daerah Daya, sebuah pasar modern berbasis pasar grosir dibangun atas alasan sebagai solusi keberadaan pasar tradisional yang tidak layak lagi dijadikan sebagai pusat pembelanjaan. Namun, kenyataan yang terjadi di lapangan, keberadaan pasar tradisional justru tetap menjadi kecenderungan masyarakat dalam memenuhi kebutuhannya.

Makalah ini mencoba menawarkan kriteria perancangan pasar modern sehingga menarik minat bagi masyarakat. Penyusunan kriteria perancangan pasar modern ini diambil berdasarkan data yang diperoleh dari respon masyarakat mengenai keberadaan pasar modern berbasis grosir di daerah tersebut. Sehingga ke depannya keberadaan pasar modern akan menjadi minat bagi masyarakat dalam memenuhi kebutuhannya sehari-hari.

STUDI PUSTAKA

1. Pengertian pasar menurut pasar grosir nusantara adalah salah satu dari berbagai sistem, institusi, prosedur, hubungan sosial, dan infrastruktur. Di mana usaha menjual barang, jasa, dan tenaga kerja untuk orang-orang dengan imbalan uang. Barang dan jasa yang dijual menggunakan alat pembayaran yang sah seperti uang fiat. Kegiatan seperti ini merupakan bagian dari perekonomian.
2. Pasar tradisional adalah tempat bertemunya penjual dan pembeli yang biasanya dalam transaksinya menggunakan proses tawar menawar sampai pada kesepakatan kedua belah pihak.
3. Pasar modern tidak banyak berbeda dari pasar tradisional. Perbedaannya adalah penjual dan pembeli di pasar modern tidak bertransaksi secara langsung. Tidak ada kegiatan tawar-menawar di pasar modern karena biasanya harga barang sudah dibandrol dengan label harga. Contoh pasar modern yang ada di Indonesia antara lain:
 - a. Minimarket
 - b. Supermarket
 - c. Hypermarket
4. Ada beberapa perbedaan antara pasar tradisional dengan pasar modern. Perbedaan tersebut ada yang sangat mencolok utamanya perbedaan cara transaksi jual beli. Selain berbeda dalam cara bertransaksi juga ada perbedaan dengan tempat berjualan atau fisik bangunan pasar.
5. Fungsional dapat diartikan tepat guna. Arsitektur fungsional diartikan sebagai konsep arsitektur yang merumuskan bentuk bangunan.
6. Konsep kontekstualisme dalam arsitektur mempunyai arti merancang sesuai dengan konteks yaitu merancang bangunan dengan menyediakan visualisasi yang cukup antara bangunan yang sudah ada dengan bangunan baru untuk menciptakan suatu efek yang kohesif (menyatu).

- 1) Integritasi berbagai elemen utilitas dalam satu ruang kontrol secara bersamaan akan memudahkan pembangunan dan pengontrolan.
- 2) Penciptaan suatu sistem yang terpadu dan terkait dengan sistem dan kapasitas prasarana/ infrastruktur wilayah/ kawasan secara lebih luas.

b. Secara fisik, meliputi:

Aspek estetika, karakter, dan citra kawasan

- 1) Penataan elemen prasarana dan utilitas diselesaikan dengan mempertimbangkan aspek estetika baik pada bagian dari perabot jalan, *public art*, maupun elemen lansekap.
- 2) Penempatan elemen utilitas yang terlihat dari ruang luar atau di muka tanah diupayakan menjadi bagian dari elemen wajah kawasan atau wajah jalan dan dikaitkan dengan pembentukan karakter khas.

c. Secara lingkungan, meliputi:

1) Lingkungan yang berlanjut

Penetapan sistem yang sekaligus menerapkan proses daur ulang untuk mewujudkan keberlanjutan sistem ekologis, khususnya pada sistem persampahan dan air limbah.

2) Keseimbangan jangka waktu pembangunan

Penetapan sistem pelaksanaan konstruksi/ pembangunan yang berimbang dan bertahap.

3) Keseimbangan daya dukung lingkungan

Penetapan keseimbangan antara kebutuhan dan daya dukung lingkungan secara lebih luas.

d. Dari sisi pemangku kepentingan, meliputi:

Keseimbangan kepentingan bersama antarpelaku kota

- 1) Penetapan sistem yang dikelola berdasarkan kesepakatan dari, oleh, dan untuk masyarakat.
- 2) Penetapan kewenangan yang jelas pada saat penyediaan, pengelolaan, dan perawatan, yang terkait dengan peraturan daerah dan instansi ataupun pemangku kepentingan terkait.

Kosep kebutuhan sensorik pasar umum terdiri dari:

1. Persyaratan pencahayaan (*KMK No.59 Tentang Pedoman Penyelenggaraan Pasar Sehat th.2008*)
Pencahayaan cukup terang dan dapat dilihat barang dagangan dengan jelas minimal 100 lux.
2. Persyaratan penghawaan (*KMK No.59 Tentang Pedoman Penyelenggaraan Pasar Sehat th.2008 & Permendagri, Petunjuk Teknis Penggunaan Dana Alokasi Khusus Bidang Sarana Perdagangan Tahun 2011*)
 - a. Ventilasi harus memenuhi syarat minimal 20% dari luas lantai dan saling berhadapan (cross ventilation).
 - b. Posisi bangunan kios atau los dalam pasar disesuaikan dengan arah mata angin yang bertiup.
 - c. Ventilasi udara dengan batasan-batasan plafond yang cukup tinggi sehingga memperlancar sirkulasi udara.
3. Persyaratan penataan bangunan (*KMK No.59 Tentang Pedoman Penyelenggaraan Pasar Sehat th.2008*)
Beberapa persyaratan dalam penataan pada pasar:
 - a. Pembagian area sesuai dengan jenis komoditi, sesuai dengan sifat dan kalsifikasinya seperti basah, kering, penjual unggas hidup, pemotongan unggas dll.
 - b. Pembagian zoning yang diberi identitas.
 - c. Komoditas ayam basah, ikan basah, dan daging diletakkan terpisah dari komoditas lainnya dan disediakan air bersih.
 - d. Jarak tempat penampungan dan pemotongan unggas dengan bangunan pasar utama minimal 10 m atau dibatasi dengan tembok pembatas minimal ketinggian 1,5 m.
 - e. Los atau kios yang menghadap keluar sebaiknya diperuntukan kios atau los non sembako seperti tekstil dan alat kebutuhan rumah tangga. Los yang berada ditengah-tengah antara toko dan kios diperuntukan sayur, daging, ayam, ikan basah serta sembako lainnya.
 - f. Setiap los memiliki papan identitas yaitu nomor, nama pemiliki, dan mudah dilihat.
 - g. Setiap los memiliki lorong yang lebarnya minimal 1,5 meter.

- b. Letak kios tidak menutupi arah angin.
- c. Peletakan kios sebagai pembatas jalan umum dan area pasar dapat dibuat dua muka.
- d. Untuk penjual bahan pangan basah terdapat meja tempat jualan dengan permukaan yang rata dengan kemiringan yang cukup sehingga tidak menimbulkan genangan air dan tersedia lubang pembuangan air, setiap sisi memiliki sekat pembatas dan mudah dibersihkan, dengan tinggi minimal 60 cm dari lantai dan terbuat dari bahan tahan karat dan bukan dari kayu serta tersedia tempat untuk pencucian bahan dagangan dan peralatan. kemudian terdapat tempat sampah kering dan basah yang kedap air dan mudah dibersihkan. Saluran pembuangan limbah tertutup, dengan kemiringan sesuai ketentuan yang berlaku dan tidak melewati area penjualan.
- e. Untuk penjual bahan pangan kering tersedia meja tempat penjualan dengan permukaan yang rata dan mudah dibersihkan, dengan tinggi minimal 60 cm dari lantai. Tersedia tempat cuci tangan yang dilengkapi dengan sabun dan air yang mengalir dan tempat sampah basah dan kering yang kedap air dan mudah dibersihkan.
- f. Untuk penjual makanan jadi/siap jadi, tempat penyajian makanan tertutup dengan permukaan yang rata dan mudah dibersihkan dengan tinggi minimal 60 cm dari lantai dan terbuat dari bahan yang tahan karat dan bukan dari kayu yang disertai dengan tempat cuci tangan, cuci peralatan yang terbuat dari bahan anti karat dengan kemiringan yang cukup. Saluran air limbah dari tempat cuci memiliki kemiringan khusus dan tidak melewati area perdagangan. Terdapat tempat sampah basah dan kering yang kedap air dan mudah dibersihkan.
- g. Tersedia bongkar muat khusus yang terpisah dari tempat parkir dan pengunjung.
- h. Terdapat fasilitas ibadah seperti mushola yang terdapat di lokasi strategis dan tidak berdekatan dengan penjual daging, ikan, dan penjualan unggas hidup.

Persyaratan sanitasi (KMK No.59 Tentang Pedoman Penyelenggaraan Pasar Sehat th.2008 & Permendagri, Petunjuk Teknis Penggunaan Dana Alokasi Khusus Bidang Sarana Perdagangan Tahun 2011)

- a. Untuk penyediaan air bersih, tersedia minimal 40 liter per pedagang yang ditampung di tandon air dilengkapi dengan kran air yang tidak bocor yang berjarak minimal 10 meter dari pembuangan limbah.
- b. Tersedia kamar mandi laki-laki dan perempuan yang terpisah dilengkapi dengan simbol yang jelas dengan jumlah 30 kloset dan 14 urinal.
- c. Untuk pengolahan sampahnya, setiap lorong/kios/los terdapat tempat sampah kering dan basah. Lokasi TPS pasar tidak berada di jalur utama pasar dan berjarak minimal 10 meter dari bangunan pasar.
- d. Drainase pada sistem pasar, tertutup dengan kisi-kisi yang terbuat dari logam sehingga mudah dibersihkan dan tidak berada dibawah bangunan pasar.
- e. Adanya pemisahan antara kamar mandi untuk laki-laki dan perempuan dan jumlahnya tergantung dari jumlah pedagang yang berada di pasar tersebut. Setiap 50 pedagang dibutuhkan 1 buah kamar mandi di dalamnya.

Persyaratan konstruksi bangunan (KMK No.59 Tentang Pedoman Penyelenggaraan Pasar Sehat th.2008)

- a. Untuk konstruksi atap Atap harus kuat, tidak bocor, dan tidak menjadi tempat berkembangnya binatang penular penyakit. Kemiringan atap harus sedemikian rupa sehingga tidak memungkinkan terjadinya genangan air pada atap dan langit-langit. Atap yang mempunyai ketinggian 10 meter atau lebih harus dilengkapi dengan penangkal petir. Atap bagian atas dipasang bahan material tembus cahaya dan didesain dengan karakter daerah pasar tersebut dibangun.

- b. Permukaan dinding harus bersih, tidak lembab dan berwarna terang dan dinding yang sering terkena percikan air harus terbuat dari bahan yang kuat dan kedap air.
- c. Lantai terbuat dari bahan yang kedap air, permukaan rata, tidak licin, tidak retak, dan mudah dibersihkan dan lantai yang selalu terkena air harus mempunyai kemiringan ke arah saluran pembuangan air.

Dalam merancang sebuah bangunan, hal yang perlu diperhatikan juga adalah pemakainya terkait masalah hubungan arsitektur dan perilaku. Menurut Fisher dkk. (1984) sampai saat ini, pengaruh desain arsitektur terhadap perilaku seringkali masih dipandang kecil. Meskipun direncanakan secara umum, rancangan suatu kota dan bangunan-bangunannya jarang sekali mempertimbangkan bagaimana kota dan bangunan tersebut dapat memengaruhi perilaku atau kualitas kehidupan manusia penggunaannya. Sebaliknya pertimbangan estetis mendapatkan tempat puncak di mata para perancang/arsitek. Sehubungan dengan adanya hubungan mempengaruhi dan atau dipengaruhi antara manusia dengan lingkungan fisiknya, maka terdapat empat pandangan berhubungan dengan seberapa luas pengaruh desain arsitektur terhadap perilaku manusia sebagai penggunaannya, yaitu: Pendekatan Kehendak Bebas (*Free-will Approach*), Determinisme Arsitektur (*Architectural Determinism*), Kemungkinan Lingkungan (*Environmental Possibilism*), dan Probabilisme Lingkungan (*Environmental Probabilism*).

1. Pendekatan Kehendak Bebas (*Free-will Approach*)

Pendekatan ini secara ekstrim berpendapat bahwa lingkungan tidak memiliki dampak apapun terhadap perilaku. Lebih lanjut diperjelas bahwa manusia semenjak memiliki pembatas-pembatas yang kuat sebagai makhluk biologi, maka semenjak itu pula keadaan ini tidak dapat dipertahankan lagi (Lang, 1984).

2. Determinisme Arsitektur (*Architectural Determinism*)

Salah satu konsep awal tentang pengaruh arsitektur terhadap perilaku adalah determinisme arsitektur. Istilah ini terkadang disebut sebagai determinisme fisik (*physical determinism*) atau determinisme lingkungan (*environmental determinism*) (Lang, 1987).

Secara singkat determinisme arsitektur berarti bahwa lingkungan yang dibangun membentuk perilaku manusia di dalamnya. Dalam bentuknya yang paling ekstrim, arsitektur dan desain dipandang sebagai satu-satunya penyebab dari munculnya perilaku. Namun jelas terlihat bahwa pandangan seperti ini terlalu sederhana untuk dipertimbangkan dalam menilai seberapa besar pengaruh desain terhadap perilaku. Yang menjadi penyebabnya adalah pertama konsep ini mengabaikan fakta bahwa manusia terlibat dalam transaksi dengan lingkungan dengan lingkungan, manusia mempengaruhi dan merubah lingkungan seperti juga halnya lingkungan mempengaruhi dan merubah manusia. Kedua, determinisme arsitektur tidak mempertimbangkan adanya interaksi yang kompleks yang muncul antara faktor-faktor fisik, sosial, dan psikologis. Desain arsitektur dapat mempengaruhi formasi kelompok, sementara hal-hal lain seperti kebutuhan, aktivitas yang sedang berlangsung, dan hubungan yang dimiliki seseorang dengan orang lain akan dapat membentuk modifikasi-modifikasi dari pengaruh-pengaruh tersebut.

3. Kemungkinan Lingkungan (*Environmental Possibilism*)

Perspektif yang lain tentang pengaruh perilaku di dalam lingkungan binaan (*built environment*) telah berkembang sebagai reaksi terhadap determinisme arsitektur. Daripada mengasumsikan bahwa lingkungan sepenuhnya menentukan perilaku (seperti dalam determinisme), konsep kemungkinan lingkungan memandang lingkungan sebagai sebuah wadah di mana perilaku akan muncul.

Lingkungan membuka kesempatan-kesempatan yang luas di mana perilaku manusia dapat terjadi atau sebaliknya tidak dapat terjadi. Akan tetapi manusia tidak sepenuhnya bebas menentukan pilihannya karena setiap individu memiliki motivasi dan kompetensi yang paling tidak dipengaruhi pula oleh lingkungan alamiah, lingkungan sosial, dan lingkungan budaya. Menurut konsep ini hasil

3) Fasilitas (X3)

4) Strategi tempat (X4)

b. Variabel dependen (Y) adalah variabel yang terikat (tidak bebas) yang dipengaruhi oleh variabel independen. Dalam penelitian ini yang menjadi variabel dependen adalah kepuasan konsumen.

3. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan kuisisioner untuk mendapatkan data primer. Dengan melakukan penyebaran kuisisioner untuk mengukur persepsi responden digunakan Skala Likert (Rangkuti, 1997). Pertanyaan dalam kuisisioner dibuat dengan menggunakan skala 1-5 untuk mewakili pendapat dari responden. Nilai untuk skala tersebut adalah:

1. Sangat bagus : 5
2. Bagus : 4
3. Biasa : 3
4. Buruk : 2
5. Sangat buruk : 1

4. Alat Analisis yang Digunakan

Metode yang digunakan oleh penulis di dalam melakukan penelitian adalah metode deskriptif analisis, yaitu menganalisis masalah dengan cara mendeskripsikannya melalui penggunaan tabel, grafik, atau alat bantu deskriptif lainnya.

5. Analisis dan Pembahasan Hasil

Pasar Grosir Daya Modern adalah sebuah persembahan dari Mutiara Property yang mulai dipasarkan untuk memenuhi kebutuhan para investor di bidang properti terutama properti pasar grosir. Dikembangkan dengan konsep pasar keluarga modern yang menyediakan berbagai kebutuhan dan dibangun secara apik, bersih dan sejuk juga dilengkapi dengan berbagai fasilitas yang sangat mendukung baik bagi penjual maupun pembeli.

Adapun fasilitas pendukung Pasar Grosir Daya Modern adalah:

a. ATM Center

Yaitu alat elektronik yang memudahkan nasabah bank untuk mengambil uang dan mengecek rekening tabungan mereka tanpa perlu dilayani oleh seorang *teller* manusia. Sehingga memudahkan baik penjual maupun pembeli dipasar untuk bertransaksi secara perbankan.

b. Keamanan

Sistem keamanan terjamin dengan adanya pos keamanan dan petugas keamanan.

c. Cleaning Service

Pasar Grosir Daya Modern ini dilengkapi dengan tenaga *Cleaning Service* dan tempat pembuangan sampah sehingga kebersihan pasar selalu terjaga dengan baik sehingga menjadi pasar yang sehat dan segar

d. Tempat Parkir

Tempat parkir yang disediakan sangat luas sehingga tidak perlu dikhawatirkan mengenai ketersediaan lahan parkir. Lahan parkir yang begitu dekat dengan dengan sarana perbelanjaan/pasar ini memudahkan baik penjual maupun pembeli dalam mengakses pasar.

e. Hydrant

Dengan ketersediaan *hydrant* ini akan memberikan rasa aman dari bencana kebakaran.

f. Pemotongan Unggas

Selain memberikan nilai tambah bagi penjual juga memastikan daging unggas yang diperoleh oleh pembeli adalah daging unggas segar.

g. Food Court

Dengan adanya *food court* ini baik penjual maupun pembeli tidak perlu direpotkan ketika mencari tempat untuk makan.

Berdasarkan data yang diperoleh dari angket yang disebar dengan jumlah sampel sebanyak 40 orang dapat dilihat pada tabel berikut.

Tabel 1. Kondisi Fisik Bangunan

Kondisi Fisik Bangunan	1	2	3	4	5
				2	
				1	
				2	
				0	
			1	1	8
Fasad bangunan	0	1	0	7	3
Warna cat bangunan	0	7	1	2	4
Jarak antarbangunan	0	3	0	1	7
Penggunaan pondasi	0	0	1	1	9
Material beton bertulang	0	1	6	3	1
Material jalanan	1	1	4	0	5
Jarak ke jalan utama/ raya	0	1	6	1	2
Sanitasi lingkungan	0	7	0	3	2
Penghijauan	0	2	1	2	0
Arah lalu lintas	6	1	8	9	7
Kualitas jalan lingkungan	0	3	7	1	1
Fasilitas parkir	0	1	9	2	0
Kebersihan lingkungan	0	0	8	2	1
	0	0	4	4	1
		0	6	2	6
			2	6	
				2	
				3	
				3	
				2	

Keterangan: Material jalanan
1= aspal
2=peving
3=con-block
5=beton

Tabel 2. Kondisi di dalam Bangunan

Kondisi di dalam Bangunan	1	2	3	4	5
Sirkulasi					
Tingkat kebisingan					
Rambu pemisah antarklp	0	0	6	20	14
kios	0	3	13	20	4
Penghawaan	0	1	13	24	2
Fasil. muat bongkat barang	0	2	6	14	18
Fasilitas umum	0	0	28	9	0
Sistem drainase	0	5	15	11	5
Zona untuk komoditas basah	0	2	16	23	0
Pembuangan air kotor	0	1	10	25	1
Pengelompokan kios	0	0	9	27	0
Penampungan sampah	0	0	13	21	2
Ruang konsulasi	0	0	16	21	3
Sampah terhindar dari publik	0	2	2	23	9
	0	0	0	30	4

Keterangan:

1= Sangat Buruk

2= Buruk

5= Sangat Bagus

3= Biasa

4= Bagus

Dari tabel di atas, dapat disimpulkan bahwa konsep perancangan Pasar Grosir Daya secara umum telah memenuhi standarisasi perancangan. Namun, realisasi yang terjadi di lapangan Pasar Grosir Daya belum beroperasi secara maksimal sehingga belum dapat diteliti mengenai dampak atau pengaruh dibangunnya Pasar Grosir Daya tersebut.

Padahal, seharusnya untuk menganalisis dampak dibangunnya sebuah bangunan melalui tahapan *post occupancy evaluation* (evaluasi pasca huni) sudah bisa dilakukan ketika pasca huni 1 tahun.

Kenyamanan suatu bangunan tergantung pada sistem perancangannya. Sistem utilitas, penghawaan di dalam bangunan, kebersihan bangunan merupakan aspek yang penting untuk diperhatikan dalam merancang suatu bangunan.

1. Fasade Bangunan

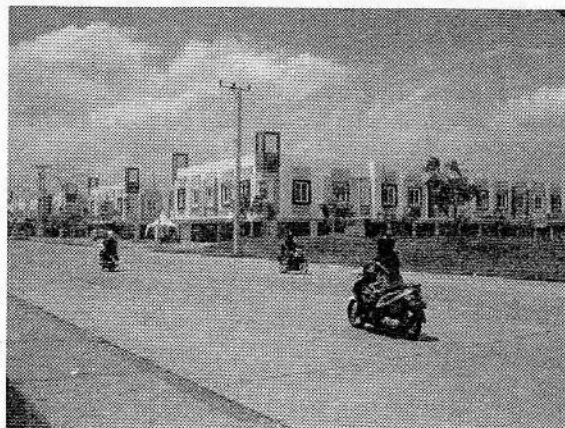


Gambar 2. Fasade Bangunan Pasar Grosir Daya

(Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2013)

Seperti tampak pada gambar di atas dapat disimpulkan bahwa secara umum fasade bangunan Pasar Grosir Daya hampir sama. Letak perbedaannya hanya pada pewarnaan pada setiap ruko sehingga memberikan efek permainan warna pada fasade bangunan.

2. Penghijauan



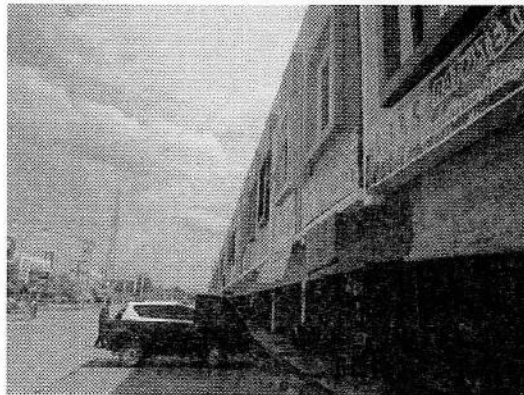
Gambar 3. Penghijauan Sekitar Bangunan

(Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2013)

Kondisi penghijauan di sekitar lingkungan Pasar Grosir Daya belum memenuhi standarisasi penghijauan. Kondisi Pasar Grosir Daya terkesan gersang akibat kurangnya penghijauan di sekitar bangunan. Setidaknya untuk wilayah penghijauan mencapai 40% dari luas lahan.

Penghijauan berfungsi sebagai penghasil oksigen (CO_2) juga akan berfungsi sebagai penetralisir suhu sekitar bangunan. Sehingga tanpa mengharapkan adanya penghawaan secara buatan, penghijauan yang maksimal di sekitar bangunan dapat memberikan udara yang sejuk bagi bangunan.

3. Fasilitas Parkiran



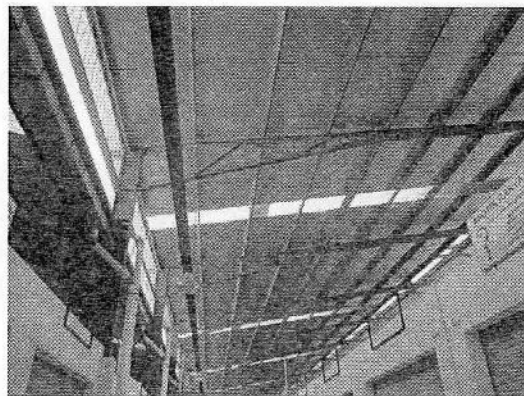
Gambar 4. Fasilitas Parkiran

(Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2013)

Fasilitas parkir di Pasar Grosir Daya sudah dapat dikatakan memenuhi standarisasi untuk area parkir. Sebab, sekitar 5 meter sepanjang depan bangunan disediakan area untuk parkir kendaraan baik beroda empat maupun untuk kendaraan beroda dua.

Hal ini memberikan kenyamanan bagi pengendara karena ketersediaan area parkir yang cukup luas. Namun, di sisi lain selain lahannya yang cukup luas kadang pengendara lebih cenderung untuk mencari area parkir yang terhindar dari sinar cahaya matahari langsung. Oleh karenanya, untuk memaksimalkan area parkir perlu adanya pelindung dari sinar matahari langsung seperti pepohonan, kanopi, dll.

4. Sistem Penghawaan



Gambar 5. Sistem Penghawaan

(Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2013)

Sistem sirkulasi pada bangunan yang ada di Pasar Grosir Daya selain menggunakan penghawaan secara buatan, juga menggunakan sistem penghawaan secara alami. Bukaan pada atap seperti pada gambar di atas merupakan salah satu sistem penghawaan secara alami.

Selain fungsinya sebagai pengatur masuknya udara ke dalam bangunan, juga sebagai pencahayaan alami di dalam bangunan. Sehingga di siang hari, penggunaan lampu dapat diminimalisir. Namun, terlepas dari sistem penghawaan secara alami yang digunakan, juga tetap dibutuhkan adanya penghawaan dan pencahayaan secara buatan. Seperti untuk ruang yang tertutup, dibutuhkan adanya penghawaan dan pencahayaan secara buatan.

5. Sistem Drainase



Gambar 6. Sistem Utilitas

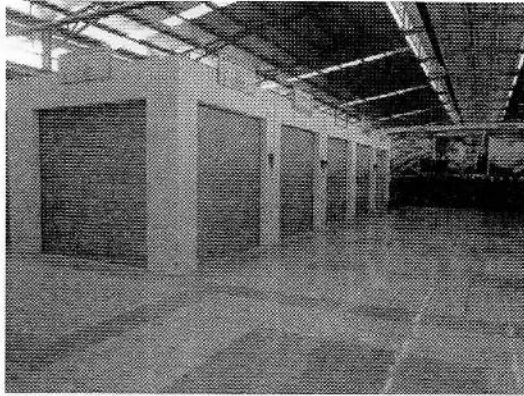
(Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2013)

Terdapat pipa di dalam bangunan sebagai sistem drainase penyaluran air bersih dan air kotor. Pipa ini berfungsi agar di dalam bangunan tidak terjadi adanya daerah yang basah atau licin. Selain itu, pipa ini juga berfungsi sebagai penyedia air bersih bagi komoditas basah seperti penjual ikan, sayur, agar dapat mencuci dagangannya di setiap saat.

6. Pengelompokan Kios

Pengelompokan kios berdasarkan karakter lebih memudahkan bagi pengunjung untuk dapat mengetahui letak masing-masing kios berdasarkan karakternya. Selain itu, lebih memudahkan dalam memberikan fasilitas khusus seperti untuk komoditas basah diperlukan adanya penyediaan air bersih.

Pengelompokan kios berdasarkan karakternya juga ditunjang dengan adanya rambu untuk memberikan arah letak kios tertentu. Namun, secara umum penggunaan rambu di Pasar Grosir Daya tidak maksimal. Tidak adanya rambu pada pintu utama membuat pengunjung merasa kebingungan sehingga mengharuskan untuk berkeliling lebih awal untuk dapat mengetahui letak pengelompokan kios tertentu.



Gambar 7. Kondisi Jalan Masuk Pintu Utama

(Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2013)

Seorang narasumber mengatakan dengan luasan kios yang seperti ini kurang memberikan pelayanan secara maksimal. Seyogyanya untuk kios yang tersedia harus memiliki tipe dan ukuran yang berbeda. Sehingga dengan karakter barang jualan tertentu dapat dikondisikan dengan tipe dan ukuran kios yang sesuai (Muh. Arsyad).

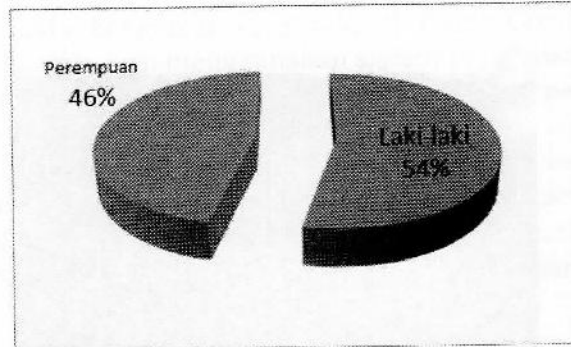
Akibatnya dengan layanan luasan kios yang kurang maksimal, sebuah kios yang memiliki barang dagangan dengan jumlah yang besar membuat barang dagangan melewati batas tapak yang tersedia. Padahal hal seperti ini sudah menjadi poin dalam peraturan tata tertib dan pengelolaan lapak pasar. Kondisi seperti ini dapat dilihat pada gambar berikut.



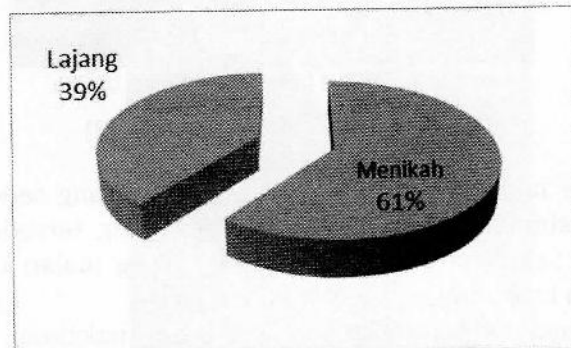
Gambar 8. Situasi Kios di Pasar Grosir Daya

(Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2013)

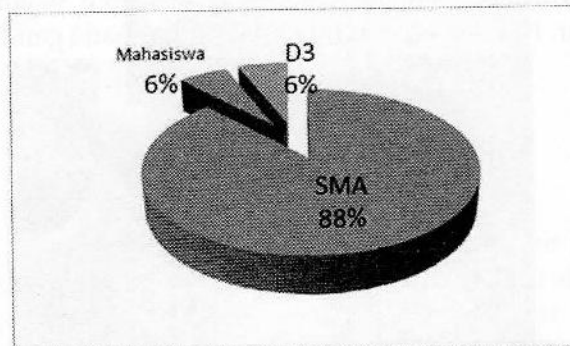
Dalam penelitian ini yang menjadi sampel untuk mendapatkan data adalah sebanyak 40 orang dengan latar belakang yang masing-masing berbeda. Untuk melihat perbandingan banyaknya laki-laki dan perempuan, status pernikahan, latar belakang pendidikan dapat dilihat pada diagram berikut.



Gambar 9. Diagram Perbandingan Laki-laki dan Perempuan

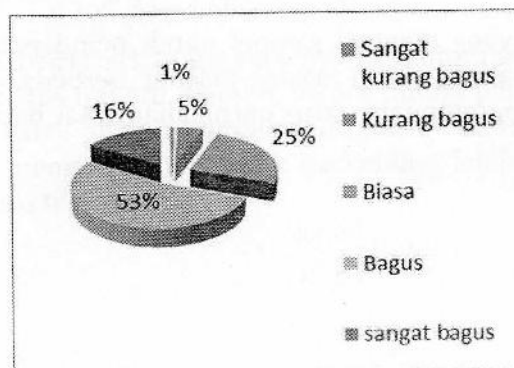


Gambar 10. Diagram Perbandingan Status Pernikahan



Gambar 11. Diagram Perbandingan Latar Belakang Pendidikan

Dalam penelitian ini berdasarkan kepuasan mereka mengenai karakteristik perancangan Pasar Grosir Daya, maka diperoleh data yang dapat dilihat pada diagram berikut.



Gambar 12. Penilaian Masyarakat tentang Karakteristik Perancangan Pasar Grosir Daya

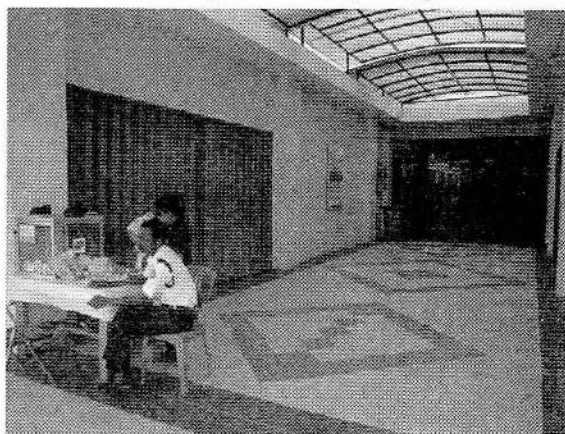
Berdasarkan hasil data di atas, dapat disimpulkan bahwa respon masyarakat berkaitan dengan perancangan Pasar Grosir Daya dominan yang mengatakan pada tingkatan keempat yaitu bagus. Secara umum konsep perancangan Pasar Grosir Daya sudah maksimal. Hanya saja pada wilayah komoditas basah di dalam Pasar Grosir Daya dipandang memberikan pelayanan yang kurang baik. Sehingga dipandang perlu adanya rehabilitas pasar.

PENUTUP

Kesimpulan

Pasca huni dua tahun Pasar Grosir Daya seyogyanya sudah menampakkan adanya keramaian sebagai bentuk respon atas keprihatinan kondisi pasar tradisional. Namun kenyataan yang terjadi di lapangan, Pasar Grosir Daya justru mengalami rehabilitas karena dianggap belum bisa menarik minat masyarakat untuk berbelanja dalam memenuhi kebutuhannya sehari-hari. Selain itu, produsenpun yang notabene menjadi sorotan konsumen justru belum meramaikan dari eksistensi Pasar Grosir Daya tersebut. Hal ini disebabkan karena kurangnya pertimbangan lebih awal dalam hal perancangan Pasar Grosir Daya.

Dua tahun pasca huni Pasar Grosir Daya setidaknya sudah beroperasi secara maksimal. Namun karena terhambat pada proses rehabilitas tersebut, maka dalam kurun waktu tertentu Pasar Grosir Daya ini belum bisa dioperasikan secara maksimal. Hal inilah yang menyebabkan kurangnya pengunjung di Pasar Grosir Daya, baik dari kalangan konsumen maupun dari produsen itu sendiri. Sehingga melihat dari kondisi Pasar Grosir Daya sekarang ini seolah-olah memberikan pemahaman bahwa dibangunnya Pasar Grosir Daya tidak memberikan aksi kepada masyarakat setempat untuk berbelanja di Pasar Grosir Daya dalam memenuhi kehidupannya sehari-hari. Alhasil, pedagang yang menjual dagangannya di Pasar Grosir Daya kurang dikunjungi oleh konsumen karena banyaknya kios yang belum beroperasi secara maksimal. Sehingga daya tarik masyarakat setempat untuk berbelanja di Pasar Grosir Daya kurang. Kondisi tersebut dapat dilihat pada gambar berikut.



Gambar 13. Kondisi Kios Pasar Grosir Daya
(Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2013)

Di sisi lain dapat dilihat kondisi pasar tradisional yang letaknya berdekatan dengan Pasar Grosir Daya setiap harinya menjadi keramaian masyarakat dalam memenuhi kebutuhannya sehari-hari.



Gambar 14. Kondisi Pasar Tradisional Daya
(Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2013)

Berdasarkan kondisi di atas, juga dapat ditarik kesimpulan bahwa penyebab kecenderungan masyarakat untuk tetap berbelanja di Pasar Grosir Daya dipengaruhi oleh pola perilaku hidup mereka. Kebiasaan mereka yang membentuk watak di dalam melakukan aktivitas keseharian mereka. Kondisi lingkungan yang tercemar merupakan hal yang tidak dihiraukan lagi disebabkan hubungan sosial yang sudah terbiasa terjalin antara produsen dan konsumen. Dalam konteks seperti ini dapat dikategorikan sebagai teori arsitektur dan perilaku.

REFERENSI

Setiawan, Andreas Pandu. 2009. **Revitalisasi Bangunan Fasilitas Publik Pura Mangkunegaran Surakarta.**

Ekomadyo, Agus S., and Hidayatsyah, Sultan. 2012. **Pengembangan Rancangan Revitalisasi Pasar Tradisional Sebagai Aset Sosio-Kultural Kota.** Institut Teknologi Bandung.

<http://pasardaya.wordpress.com>

Peraturan

Kesehatan Bangunan. KMK No. 59 Tentang Pedoman Penyelenggaraan Pasar Sehat th. 2008. Dinas Kesehatan, Jakarta.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/PRT/M/2007 Tanggal 16 Maret 2007 Tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan.