



Kajian Karakteristik dan Evaluasi Pasca Huni Bangunan Pasar

Studi Kasus: Pasar Modern Paramount

Lisna Syadiah¹, Danang Harito Wibowo²

Program Studi Arsitektur, Universitas Matana^{1,2}

Abstrak

Penelitian ini mengkaji secara rinci dan akademik mengenai karakteristik Pasar Modern Paramount, serta dilaksanakan evaluasi pasca huni pada bangunan Pasar Modern Paramount secara komprehensif. Objek kajian dipilih berdasarkan lokasinya yang terletak di kawasan superblok komersial, terjadi evolusi desain pasar, dan pada kawasan komersial Gading Serpong terdapat akselerasi pertumbuhan ekonomi. Metode yang digunakan pada kajian ini adalah metode kualitatif deskriptif yang dilaksanakan dengan pendekatan studi kasus, serta menggunakan teknik evaluasi pasca huni induktif. Kajian yang ditemukan adalah dalam karakteristik sistem spasial, teknis, dan stilistik bangunan Pasar Paramount sudah efisien, cukup sesuai dengan kaidah-kaidah yang telah ditetapkan, dan dapat menunjang kegiatan perdagangan pada pasar dengan baik dan efisien, serta hasil evaluasi menyatakan bahwa sebagian besar elemen dalam pendekatan teknis, fungsional, dan perilaku sudah efisien dan berfungsi dengan optimal.

Keywords : pasar modern, karakteristik, evaluasi pasca huni, bangunan, arsitektur

Abstract

This research examines in detail and academically the characteristics of the Paramount Modern Market, then conducts a post-occupational evaluation on the Paramount Modern Market building comprehensively. The object of study was chosen based on its location in the commercial superbloc area, market design evolution, and in Gading Serpong commercial area there was an acceleration of economic growth. This study discusses the analysis of the application of the concept of green city in cluster dwellings in Gading Serpong. The method used in this study is a descriptive qualitative method that is carried out with a case study approach, as well as using inductive post-occupational evaluation techniques. The research found are the characteristics of the spatial, technical, and stylistic systems of the Paramount Market building are already efficient, quite in accordance with established rules, and can support trading activities on the market well and efficiently, and then the post-occupational evaluation results state that most of the elements in technical, functional and behavioral approaches are efficient and functioning optimally.

Keywords : modern market, characteristics, post-occupational evaluations, building, architecture

Pendahuluan

Pasar merupakan fasilitas umum suatu permukiman, yang digunakan sebagai tempat untuk mewadahi aktivitas masyarakatnya dalam memperoleh kebutuhan hidup sehari-hari, seperti kebutuhan sandang dan pangan. Lokasi suatu pasar memegang peranan penting dalam suatu permukiman, sehingga sepatutnya didirikan pada kawasan yang terdapat aktivitas perdagangan di area permukiman tersebut.

Kajian ini berangkat dari fenomena suatu pasar yang terletak di kawasan superblok komersial dengan fungsi yang beragam, seperti pasar, ruko, restaurant, salon dan sebagainya. Bangunan pasar diresmikan pada tahun 2019, yang didirikan dengan luas 9.809m². Bangunan pasar terdiri dari 3 zonasi, yang terdiri dari kategori ruko, kios, dan lapak, beroperasi pada pukul 06:00-15:00 WIB, serta menjual berbagai macam produk, guna memenuhi kebutuhan masyarakat.

Pada tahun 2016, Bupati Tangerang, Ahmed Zaki Iskandar dalam sebuah wawancara dengan Liputan6, mengatakan bahwa "Sektor komersial Gading Serpong saat ini sebagai pusat ekonomi baru terpenting di Tangerang". Perkataan tersebut seolah menegaskan bahwa terdapat konsep baru dalam pengelolaan area komersial yang dikembangkan di area Gading Serpong. Contohnya, yaitu penggabungan berbagai macam fungsi komersial dalam satu lahan.

Sebuah studi yang dilakukan oleh A.C. Nielsen menyatakan bahwa terjadinya pertumbuhan pasar modern sebesar 31,4% per tahun, sedangkan pasar tradisional sebaliknya yaitu, menurun sebesar 8% per tahun (Nielsen, 2009). Kemudian dalam kemendag.go.id, menyampaikan bahwa akan dilakukan program modernisasi wujud fisik dan non-fisik pasar tradisional.

Christian Norberg-Schulz dalam bukunya yang berjudul *Intention In Architecture*, menguraikan bahwa arsitektur merupakan suatu lingkungan binaan, serta menyatakan bahwa fungsi dalam arsitektur dapat ditinjau dari berbagai perspektif, seperti dari segi sosiokultural (Schulz, 1962). Schulz kemudian mengajukan 4 kategori fungsi arsitektur dalam arsitektur, yaitu sebagai berikut:

1. Physical Control (Pengendali Faktor Alam)
2. Functional Frame (Kerangka Fungsi)
3. Social Milieu (Lingkungan Sosial)
4. Cultural Symbolization (Simbol Budaya)

Bangunan Komersial merupakan wadah bagi kegiatan perdagangan yang memiliki tujuan untuk menghasilkan keuntungan. Dalam kegiatan perdagangan terdapat 2 kategori pelaku, yaitu penjual (kelompok yang memasarkan barang atau jasa, yang bertujuan mendapat keuntungan) dan pembeli (kelompok yang menerima penawaran barang atau jasa) (Marlina, 2008). Bangunan Komersial pada umumnya terdiri dari deretan ruang sewa. Terdapat tiga aspek yang perlu dipertimbangkan dalam sebuah perancangan dimensi modul ruang sewa pada area perdagangan, Kemampuan sewa calon penyewa, modul struktur, dan sistem penjualan.

Seiring dengan perkembangan teknologi, ekonomi dan lainnya, citra pasar telah mengalami penataan dan pengembangan menjadi hal yang menarik. Hal tersebut dapat dilihat dari

bagaimana pasar yang dikelola oleh pemerintah maupun swasta, menarik atau tidaknya pasar ditentukan oleh tempat perdagangan atau pengelola pasar serta peranan pedagang dalam menjual produknya. Pedagang perlu memperhatikan penataan barang, kualitas barang, ketersediaan barang, harga barang serta kenyamanan berbelanja. Sedangkan pengelola menyediakan fasilitas untuk keperluan pedagang dan pengunjung (Sukaesih, 1994). Berdasarkan Peraturan Presiden no. 112 tahun 2007 tentang penataan dan pembinaan pasar tradisional, pusat perbelanjaan, dan toko modern, terdapat landasan pokok dalam mengatur dasar perencanaan dan penyelenggaraan suatu pasar. Berikut adalah tabel mengenai beberapa aspek yang menyangkut dengan uraian di atas, yaitu jenis, definisi, persyaratan lokasi pasar. Berdasarkan keputusan Menteri Kesehatan Republik Indonesia nomor: 519/menkes/sk/vi/2008 tentang Pedoman Penyelenggaraan Pasar Sehat, aktivitas yang terjadi didalam pasar berpengaruh kepada penataan zonasi pasar. Dengan demikian mengenai penentuan zonasi, penelitian ini berlandaskan pada pedoman penyelenggaraan pasar sehat yang ditetapkan oleh pemerintah. Adapun beberapa kriteria yang diuraikan, yaitu lokasi dan bangunan yang terdiri dari penataan ruang dagang, ruang kantor pengelola, tempat penjualan.

Pada umumnya, pasar modern merupakan area berjualan yang terdiri dari toko sewa yang disewakan berdasarkan kontrak atau dijual kepada pihak lain dengan pengelola bangunan tetap berada disatu tangan. Dalam mengelola pasar modern sebaiknya mengikuti dan menguasai konsep peremajaan yang dilakukan oleh pemerintah guna meningkatkan kualitas lingkungan fisik dan kegiatan yang telah ada (Silalahi, 1981). Tujuan memodernkan pasar yaitu untuk meningkatkan kualitas fisik bangunan sehingga memenuhi prinsip-prinsip teknis sebuah pasar yang baik. Contoh prinsip teknis tersebut, yakni berupa jam operasi pasar yang ditentukan, terdapat waktu kepada pedagang untuk mempersiapkan barang yang akan diperdagangkan sebelum jam buka untuk publik (White, 1995).

Kajian ini berangkat dari beberapa hal yang telah diuraikan, yaitu terjadi evolusi desain pasar, berlokasi di kawasan superblok komersial, dan terdapat akselerasi pertumbuhan ekonomi di kawasan Gading Serpong. Berdasarkan latar belakang tersebut penelitian ini akan mengurai bagaimana karakteristik bangunan, yang kemudian akan dilakukan evaluasi pasca huni bangunan Pasar Modern Paramount.

Metode Penelitian

Karakteristik arsitektur merupakan sebuah konsep yang menjelaskan mengenai penggabungan beberapa objek melalui sifat atau ciri bangunan. Berdasarkan hal tersebut, untuk mengidentifikasi karakteristik suatu bangunan Habraken in Zubaidi (2009) memberikan tiga cara dalam menganalisis atau membedakan tipe bentuk arsitektur, yaitu:

1. Sistem Spasial, sistem ini berkaitan dengan pola ruang, orientasi, hirarki.
2. Sistem Fisik, sistem ini berkaitan dengan wujud fisik, bahan atau material, dan pembatas ruang.
3. Sistem Stilistik, sistem ini berkaitan dengan elemen atap, kolom, bukaan, dan ornamen.

Kebijakan pemerintah daerah yang berlaku dan digunakan pada kajian ini yaitu Peraturan Bupati nomor 85 Tahun 2015 tentang Tata Cara Penerbitan Izin Usaha Pusat Perbelanjaan dan Peraturan

Bupati nomor 14 Tahun 2011 tentang Penataan Toko Modern dan Pembinaan Pedagang Kecil di Kabupaten Tangerang.

Suatu bangunan perlu dilakukan penilaian. Sehingga dapat diketahui hasil yang terjadi, guna mengantisipasi terjadinya kecelakaan, tidak berfungsi dengan baik, serta pertanggung jawaban para pengguna bangunan dan guna memberi masukan dalam segi memajukan hasil. Dalam mengetahui nilai suatu bangunan maka perlu dilakukan kajian. Mengkaji suatu bangunan terdiri dari beberapa tahap yaitu evaluasi pasca huni. Menurut Rabinowitz in Snyder, evaluasi pasca huni berfokus pada tiga faktor utama, yaitu evaluasi teknis (dinding luar, atap, penerangan, elektrik, akustik, sistem ventilasi atau penghawaan, dan pengamanan terhadap kebakaran), evaluasi fungsional (pengelompokan berdasarkan lokasi, zonasi, sirkulasi, area parkir, dan pengolahan sampah), dan evaluasi perilaku (interaksi sosial, kepadatan pengguna, serta akses dan aktivitas).

Penelitian ini menggunakan teknik evaluasi pasca huni indikatif, yaitu evaluasi yang dilakukan dalam waktu yang singkat guna melahirkan rekomendasi yang dapat dilakukan untuk mengatasi permasalahan yang terjadi. Evaluasi dilakukan dengan mempelajari dokumen atau blueprint yang didapat dari bagian perancangan dan pengelola, wawancara, serta observasi lapangan guna mengidentifikasi serta mengamati permasalahan yang ada pada bangunan (Elfajri, 2016).

Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif yaitu metode yang digunakan untuk menelaah sebuah pemahaman dan mendapatkan pengertian pada suatu fenomena. Selama proses menelaah, dilakukan pengumpulan data atau fakta yang diambil berdasarkan pandangan dari studi literatur, wawancara, dan lain-lain, bukan dari pandangan peneliti. Penelitian kualitatif merupakan salah satu proses penelitian yang menghasilkan data deskriptif, yaitu berupa ilustrasi, kemudian diolah menjadi sebuah tulisan. Tujuan utama dalam penelitian kualitatif yaitu untuk mendapatkan data. Pada penelitian ini penulis menggunakan empat teknik pengumpulan data, yaitu observasi, wawancara, dokumentasi, kajian pustaka

Hasil dan Pembahasan

Sistem Spasial

I. 1. Konteks Lokasi



Gambar 1 Siteplan dan Posisi Pasar. (Sumber: Paramount Enterprise dan Google Maps, 2019)

Pasar dibangun serta dikelola PT. Paramount Propertindo. Bangunan Pasar berlokasi di dalam kawasan permukiman Gading Serpong, tepatnya di Jl. Klp. Lilin Raya, Curug Sangereng, Kec. Klp. Dua, Tangerang. Pasar ini dibangun serta dikelola PT. Paramount Propertindo. Pasar berada pada

tempat yang cukup strategis. Pasar Modern Paramount dapat di akses melalui jalan Jl. Gading Serpong Boulevard dan Jl. Klp Lilin Raya.

I. 2. Manusia dan Kegiatan

Pengguna bangunan Pasar Modern Paramount terdiri dari penjual, pembeli, pengelola, serta pendukung (satpam, teknisi, dan lainnya). Kegiatan utama yang dilakukan dalam pasar yaitu melakukan kegiatan jual-beli. Berdasarkan pengguna dan aktivitas manusia terdapat 4 jenis aktivitas pada Pasar Modern Paramount, yaitu aktivitas pedagang (datang atau parkir-menyiapkan barang-berjualan-makan-buang air), aktivitas pembeli (datang atau parkir-membeli barang-makan-buang air), aktivitas pengelola (datang atau parkir-bekerja-istirahat-buang air), aktivitas pendukung (datang atau parkir-menyimpan barang-bekerja atau berkeliling pasar-istirahat-buang air). Kemudian berdasarkan pelaku dan aktivitas pengguna Pasar Modern Paramount, terdapat 4 jenis kelompok kegiatan, yaitu kelompok kegiatan penjual, kelompok kegiatan pembeli, kelompok kegiatan pengelola, dan kelompok kegiatan pendukung.

I. 3. Pola Ruang

Pola ruang, akan dibedakan menjadi 2 macam, yaitu: pola ruang umum (hubungan antara pasar dan fasilitas umum) dan pola ruang khusus (hubungan kios dan lapak). Letak bangunan pasar berada diantara bangunan ruko, sedangkan area fasilitas umum seperti toilet, ATM, musholla, serta fasilitas pendukung atau servis seperti kantor pengelola, loading-dock, dan lainnya berada di area belakang bangunan pasar dan di area depan bangunan pasar terdapat loket parkir keluar-masuk kendaraan, serta pos satpam.

Pada pola ruang luar pasar ditempatkan berbagai fasilitas umum serta ruang penunjang bangunan pasar, seperti kantor pengelola, musholla, ATM center, pos satpam, tempat cuci, tempat pemotongan ayam, tempat pembuangan sampah, dan genset.



Gambar 2 Pola Ruang Umum Pasar Paramount. (Sumber: Analisa Peneliti, 2019)



Gambar 3 Ruang Luar Pasar Paramount. (Sumber: Dokumentasi Lapangan, 2019)

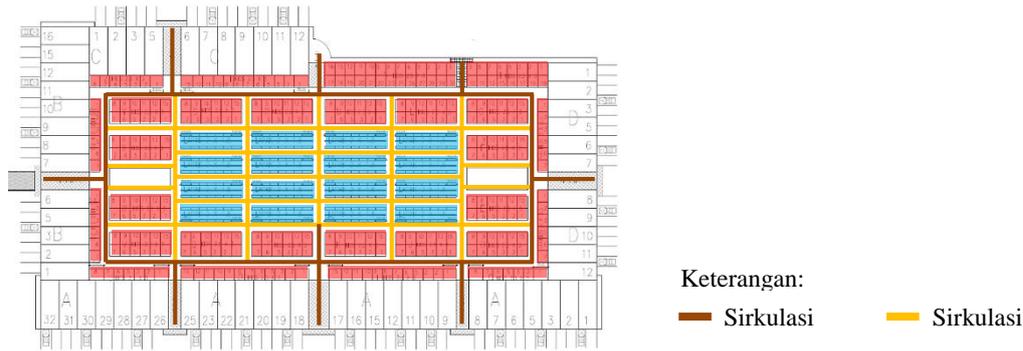
Pola ruang yang diterapkan dalam bangunan komersial seperti Pasar Modern Paramount, terbentuk berdasarkan pola aktivitas perdagangan dan peraturan yang sudah ditetapkan oleh pemerintah dalam perancangan bangunan pasar modern. Bangunan Pasar, terdiri dari 3 bagian zonasi, yaitu pada bagian depan terdapat ruko yang berjumlah 64 unit, pada bagian tengah terdapat kios yang tersedia dari beberapa variasi ukuran berjumlah 315 unit, dan pada bagian dalam terdapat lapak yang terdiri dari lapak kering dan basah berjumlah 224 unit.

Organisasi bentuk dan ruang dalam pasar saling bersambung dan berkaitan. Terdapat penerapan beberapa jenis organisasi ruang, yaitu organisasi grid yang membentuk variasi bentuk, organisasi cluster yang menghasilkan variasi bentuk, dan organisasi linier yang menghasilkan pengulangan bentuk. Ketiga organisasi tersebut bersifat fleksibel karena ruang-ruang ditata berurutan dalam satu garis atau memiliki jarak yang berdekatan.



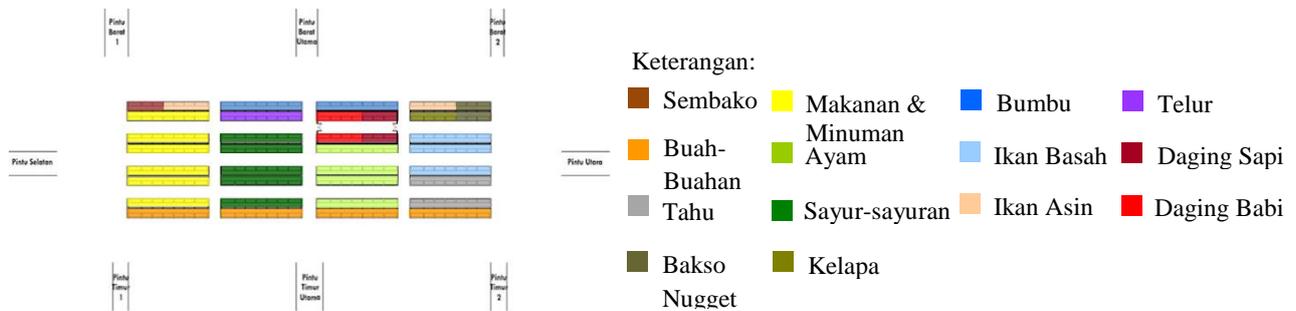
Gambar 4 Ruang Dalam Pasar Paramount. (Sumber: Dokumentasi Lapangan, 2019)

Sirkulasi pengguna bangunan Pasar Paramount terbagi menjadi dua yaitu, sirkulasi primer dan sirkulasi sekunder. Pengguna harus melalui pintu masuk, selanjutnya melalui koridor primer yang memiliki lebar 3m, kemudian pengguna akan melalui koridor sekunder yang memiliki lebar 2.5m, untuk menuju area dalam atau lapak kering dan basah.



Gambar 5 Sirkulasi Pasar Paramount. (Sumber: Analisa Peneliti, 2019)

Area lapak dibedakan menjadi 2, yaitu lapak kering yang ditempati oleh penjual bumbu dapur, buah-buahan, sayur-sayuran, sembako, telur, tahu-tempe, bakso nugget, makanan dan minuman, dan kelapa. kemudian lapak basah yang ditempati oleh penjual daging, ayam dan ikan. Pada setiap lapak terdapat bukaan pada bagian bawah, guna dapat menjadi ruang penyimpanan barang.



Gambar 6 Zonasi Lapak Pasar Paramount. (Sumber: Analisa Peneliti, 2019)

I. 4. Hirarki



Gambar 7 Hirarki Pasar Paramount. (Sumber: Analisa Peneliti, 2019)

Pasar merupakan bangunan komersial, yang di desain guna terjadi interaksi sosial antara pembeli dan penjual secara langsung dan terbuka. Dengan demikian, jika dilihat dari pembagian zonasi publik dan privat. Pada ruang dalam pasar tidak terdapat zonasi privat. Zonasi privat terletak di area ruang luar bagian belakang pasar yaitu seperti pada bagian pengelola pasar, dan area servis.

I. 5. Orientasi



Gambar 8 Orientasi Bangunan. (Sumber: Analisa peneliti & Google Maps, 2019)

Pasar Paramount yang berbentuk persegi panjang ini memiliki 4 sisi bangunan yang terdiri dari bagian melintang dan memanjang. Jika dilihat dari google maps terhadap kawasan, orientasi massa bangunan pasar pada bagian memanjang menghadap ke jalan utama yaitu Jl. Klp. Lilin Raya atau timur laut dan barat daya, sedangkan pada bagian melintang menghadap barat laut dan tenggara.

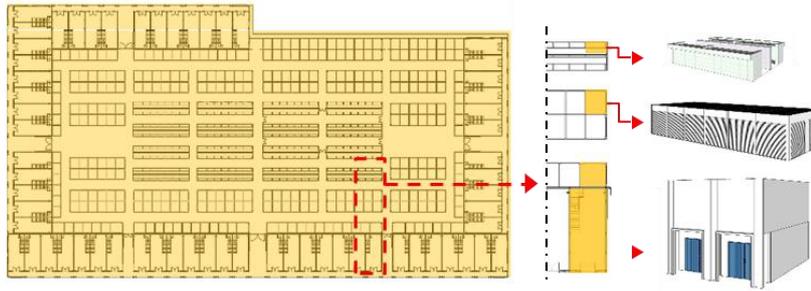
I. 6. Besaran Ruang

Besaran ruang pada bangunan pasar menggunakan modul yang umum diterapkan pada bangunan komersial, seperti yang diterapkan pada dimensi kios dan lapak. Serta, berdasarkan hasil wawancara dengan beberapa pengguna pasar, mengatakan bahwa besaran ruang pada pasar cukup membuat mereka leluasa dalam beraktivitas. Berikut merupakan besaran ruang pada bangunan pasar, fasilitas umum, serta fasilitas penunjang pada pasar: Ruko: $12 \times 4.5 = 54\text{m}^2$, Kios: $3 \times 3 = 9\text{m}^2$ dan $3 \times 2.5 = 7.5\text{m}^2$, Lapak: $2 \times 1.8 = 3.6\text{m}^2$, Ruang Pengelola Pasar: $17.5 \times 4 = 70\text{m}^2$, Ruang Pengelola Pasar: $17.5 \times 4 = 70\text{m}^2$, Toilet dan Tempat Cuci: $6 \times 4 = 24\text{m}^2$ dan $5.5 \times 2.5 = 13.75\text{m}^2$, ATM Center: $10 \times 3 = 30\text{m}^2$, Pos Satpam dan Tempat Cuci: $3.1 \times 2.5 = 7.75\text{m}^2$ dan $3.1 \times 2.5 = 7.75\text{m}^2$, Area Potong Ayam: $9 \times 2.6 = 23.4\text{m}^2$, Area Tempat Pembuangan Sampah: $3.1 \times 5 = 15.5\text{m}^2$, Area Gardu PLN ruang: $7 \times 4 = 28\text{m}^2$.

Sistem Fisik

II. 1. Wujud Fisik

Wujud fisik dan setiap ruang yang terdapat dalam pasar modern paramount, yaitu berbentuk persegi panjang. Bangunan pasar yang terdiri dari ruko, kios, dan lapak mengimplementasikan wujud fisik yang sederhana, yaitu dengan bentuk geometri dasar kubus yang berderet dan berulang. Pasar paramount ini, memiliki tingkatan wujud fisik, yaitu wujud masif terletak pada area luar pasar, dan wujud setengah masif terletak pada area dalam pasar.



Gambar 9 Denah dan Bentuk Ruang Pasar Paramount. (Sumber: Analisa peneliti, 2019)

II. 2. Pembatas Ruang



Gambar 10 Area Kios dan Lapak. (Sumber: Analisa peneliti, 2019)

Ruang dalam Pasar Modern Paramount memiliki konsep terbuka karena fungsi bangunan sebagai bangunan komersial. Transisi ruang dapat terlihat pada area kios dan lapak, yang menerapkan adanya perbedaan besaran ruang spasial antara area kios dan lapak. Adapun implementasi pembatas ruang antara penjual dan pembeli dapat dilihat pada wujudnya, yaitu setiap kios memiliki pembatas ruang berupa dinding dan rolling door. Sedangkan setiap lapak memiliki pembatas ruang berupa meja beton untuk menyimpan barang dagangan.

II. 3. Fasad



Gambar 11 Sosok Fasad Bangunan Pasar Paramount. (Sumber: Dokumentasi Lapangan, 2019)

fasad dari bangunan Pasar Modern Paramount terlihat kurang jelas, karena dikelilingi oleh ruko. Terlebih lagi setiap ruko menempatkan papan reklame pada bagian fasad, yang mengakibatkan adanya keberagaman dan ketidakteraturan visual. Zonasi tapak yang menepatkan area parkir pada bagian depan fasad bangunan, mengakibatkan bangunan tidak terlihat jelas dari jalan.

II. 4. Material

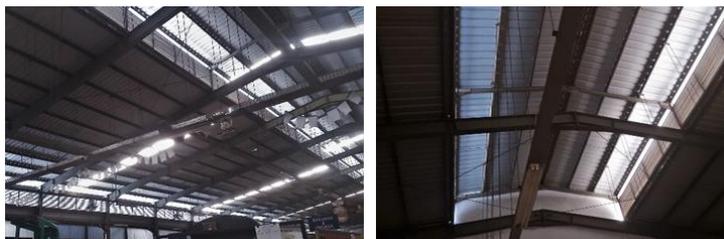
Penggunaan material pada bangunan ruko, yaitu menggunakan dinding batu bata yang dilapisi dengan cat dinding berwarna, pintu folding gate yang terbuat dari plat besi, lantai keramik, serta bagian plafon menggunakan gypsum. Penggunaan material pada area kios, yaitu menggunakan bahan jenis dinding batu bata yang diplester lalu dilapisi dengan cat putih, pintu rolling door semi perforated manual yang terbuat dari besi, lantai keramik, serta bagian plafon menggunakan kawat loket besi. Dan penggunaan material pada area lapak, yaitu area meja dagang menggunakan bahan jenis dinding batu bata yang dilapisi dengan keramik, dan lantai keramik.



Gambar 12 Sosok Ruko, Kios, dan Lapak Pasar Paramount. (Sumber: Dokumentasi Lapangan, 2019)

Sistem Stilistik

III. 1. Atap

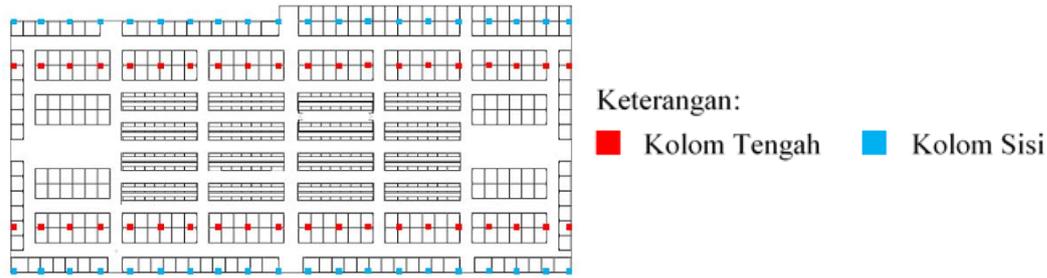


Gambar 13 Sosok Atap pada Bagian Dalam Bangunan. (Sumber: Dokumentasi Lapangan, 2019)

Bangunan Pasar Paramount menggunakan struktur rangka atap baja ringan, dengan jenis atap pelana pada bagian tengah dan atap setengah pelana pada bagian sisi kanan dan kiri dengan kemiringan masing-masing 10° . Pada atap bagian tengah dan bagian sisi bangunan pasar terdapat penggunaan sistem double clerestory guna memasukan cahaya dari atas ke dalam bangunan, serta terjadi cross ventilation. Kemudian pada bagian atap terdapat turbine ventilator yang berfungsi untuk menghisap udara panas maupun debu, dan sebagai alat ventilasi atau sirkulasi udara guna mengatasi kelembaban, bau, dan pengap dalam bangunan pasar.

III. 2. Kolom

Bangunan Pasar Paramount merupakan bangunan bentang lebar. Struktur kolom menggunakan baja WF dengan ukuran 55×30 cm pada bagian tengah dan 35×22 cm pada bagian sisi kanan dan kiri. Lebar bangunan pada bagian melintang, yaitu 51m dengan jarak kolom 9m-33m-9m dan panjang bangunan, yaitu 113m dengan jarak kolom per 6m dan 5m.



Gambar 14 Peletakan Kolom Bangunan Pasar Paramount. (Sumber: Analisa Peneliti, 2019)

III. 2. Bukaan



Gambar 15 Penerapan Bukaan Bangunan Pasar Paramount. (Sumber: Dokumentasi Lapangan, 2019)

Bukaan terdapat pada bagian atap tengah, serta atap sisi kanan dan kiri yang dirancang dengan memiliki ketinggian yang berbeda dan terbentang dari sisi selatan hingga sisi utara bangunan. Guna menghindari intensitas cahaya matahari berlebih, bagian bukaan menerapkan penggunaan sirip tegak dan horizontal. Bukaan yang berhadapan pada sisi timur dan barat memungkinkan terjadinya cross-ventilation, sehingga udara di dalam bangunan pasar dapat keluar masuk dengan baik.

III. 2. Ornamen



Gambar 16 Penerapan Ornamen pada Fasade Bangunan. (Sumber: Dokumentasi Lapangan, 2019)

Ornamen pada bangunan utama Pasar Modern Paramount. Penerapan ornamen terlihat pada area depan dan area luar pasar, yaitu pada fasade bangunan ruko dan bangunan fasilitas pendukung. Terdapat bukaan dengan beragam dimensi berbentuk horizontal dan vertikal yang diberi garis bingkai dan nat.

Evaluasi Pasca Huni

Terdapat 7 elemen yang akan dievaluasi dalam pendekatan evaluasi pasca huni teknis yaitu:

1. Dinding Luar, Pada setiap area ruko dan kios dinding menggunakan material batu bata yang diplester lalu dilapisi cat berwarna cerah. Berbeda dengan dinding pada area lapak, yaitu

- pada area meja dagang dinding dilapisi keramik karena berpotensi terkena percikan air, sehingga harus memiliki karakteristik kedap air, guna mudah dibersihkan. Namun, penerapan pelapisan keramik tidak diterapkan pada dinding pembatas antar lapak, yang menyebabkan dinding menjadi berlumut dan kotor.
2. Atap, yang diterapkan pada Pasar Paramount sudah efisien, karena menggunakan atap model pelana dengan kemiringan yang cukup curam yaitu 10° dalam konteks lokasi bangunan beriklim tropis.
 3. Penerangan, pencahayaan didalam bangunan Pasar Paramount sudah baik. Hal tersebut dapat dilihat karena terdapat bukaan pada atap yang terbentang dari sisi utara hingga selatan. Dan tersedianya jalur lampu yang digantung pada atap disetiap area sirkulasi, area lapak, dan area kios tersedia lampu bohlam pada plafon.
 4. Elektrikal, Listrik diperoleh dari dari gardu PLN yang terdapat pada bagian belakang tapak bangunan pasar. Berdasarkan hasil observasi dan wawancara dengan pihak pengelola pasar. Pada setiap kios dan lapak terdapat meteran listrik guna memudahkan dalam penggunaan dan pengelolaan, serta menghindari ketidakmerataan penggunaan listrik.
 5. Akustik, Sistem akustik pada bangunan Pasar Paramount sudah cukup baik karena intensitas suara pada area jual-beli tidak sampai mengganggu area luar dan sekitarnya. Jika diamati, salah satu pencegahan terjadinya kebisingan dilakukan dengan menempatkan area ruko pada area depan bangunan pasar, dan penggunaan struktur dinding dapat mereduksi kebisingan.
 6. Sistem ventilasi atau penghawaan, penghawaan pada ruang dalam bangunan Pasar Paramount sudah cukup baik. Hal tersebut karena terdapat bukaan pada bagian setiap sisi atap bangunan dan turbine ventilator yang terbentang dari sisi utara hingga selatan, sehingga berpotensi besar bagi tekanan udara dibawah untuk berpindah secara cepat keatas. Adapun jika terdapat bau yang tidak sedap dihasilkan dari jalur air buangan yang tersumbat atau sistem pembuangan air yang tidak baik. Sehingga terjadi genangan air bekas cucian barang dagangan khususnya jenis hewan.
 7. Pengaman terhadap kebakaran, pada ruang dalam bangunan Pasar Paramount tidak cukup baik atau tidak layak karena tidak terdapat sistem alarm kebakaran otomatis, pendeteksi asap, sprinkler, dan hydrant. Hanya tersedia alat pemadam kebakaran ringan disetiap pintu masuk bangunan. Sedangkan hydrant system terdapat pada area luar bagian depan bangunan dekat dengan jalan utama.

IV. 2. Evaluasi Fungsional

Terdapat 5 elemen yang akan dievaluasi dalam pendekatan evaluasi pasca huni fungsional, yaitu:

1. Lokasi, Pasar Paramount sudah cukup strategis, karena berada dalam satu lahan dengan aktivitas perdagangan lain yaitu pertokoan atau ruko, serta terletak di sekitar area perumahan, perkantoran, dan pendidikan.
2. Zonasi, dari segi fisik penyusunan zonasi dalam bangunan pasar sudah cukup baik karena pada bagian luar terdapat area masif yaitu ruko, sehingga pasar terlihat bersih. Kemudian dilanjutkan oleh area semi terbuka yaitu kios, dan kemudian semakin kedalam terdapat area terbuka yaitu los, yang pada umumnya kerap penuh dan kotor. Pengelompokkan jenis

barang dagangan yang dijual pada lapak sudah diatur cukup baik dan sesuai dengan pengelompokan zonasi yang sudah ditetapkan oleh pengelola Pasar Paramount.

3. Sirkulasi, sudah cukup luas dan efisien bagi kegiatan perdagangan. Namun berdasarkan hasil observasi lapangan, kerap dijumpai penjual yang meletakkan barang dagangan di area sirkulasi khususnya pada area kios dan penambahan meja dagangan pada bagian depan area los. Hal tersebut membuat sirkulasi yang sebelumnya sudah dirancang dengan dimensi sirkulasi yang efisien, menjadi tidak efisien karena sirkulasi pengunjung menjadi terhambat untuk berpindah tempat.
4. Area parkir, letak area parkir kurang efisien, dengan memiliki luas area luar sebesar 16.980m². Area parkir kendaraan roda empat terletak mengelilingi bangunan pasar, yang terkadang membuat sirkulasi menjadi tersendat karena menyatu dengan area dropoff pengunjung. Sedangkan area parkir kendaraan roda dua terletak di area belakang pasar.
5. Pengolahan sampah, Penanganan sampah masih menggunakan sistem bak sampah terpusat, yang terletak cukup dekat dengan area bangunan pasar. Walaupun letaknya berada di area belakang tapak, tempat penampungan sampah tersebut masih dapat terlihat serta dilalui oleh sirkulasi kendaraan pengguna bangunan, yang membuat pengguna bangunan terganggu akan bau tidak sedap yang dihasilkan dari area TPS.

IV. 3. Evaluasi Perilaku

Terdapat 3 elemen yang akan dievaluasi dalam pendekatan evaluasi pasca huni perilaku, yaitu:

1. Interaksi sosial, keseluruhan bangunan pasar digunakan untuk berinteraksi antara penjual dan pembeli, maupun antar pengunjung. Berdasarkan hasil observasi lapangan, rata-rata pengunjung yang datang ke pasar merupakan pasangan suami istri, atau ibu rumah tangga, pembantu rumah tangga dan pekerja kantoran yang berada disekitar Pasar Modern Paramount.
2. Kepadatan pengguna, pada area dalam bangunan pasar kepadatan pengguna kerap dijumpai pada area lapak, hal tersebut karena area lapak mayoritas memperdagangkan kebutuhan pangan yang dapat diolah kembali. Kepadatan pengguna biasanya terjadi pada pukul 06:00-09:00 WIB.
3. Akses dan aktivitas, pada setiap sisi bangunan pasar terdapat pintu masuk dan keluar, sehingga area dalam pasar dapat diakses dengan mudah dan bebas oleh pengguna bangunan. Pada area dalam bangunan Pasar Paramount penumpukan aktivitas pembeli kerap dijumpai di area lapak, sedangkan area kios dan ruko mayoritas memperdagangkan kebutuhan sandang, makanan dan minuman yang sudah diolah.

Evaluasi Berdasarkan Peraturan Pemerintah

Evaluasi berdasarkan Peraturan Pemerintah, terdapat 14 kriteria mendapatkan nilai sesuai, 15 kriteria mendapatkan nilai kurang sesuai, dan 9 kriteria mendapatkan nilai tidak sesuai. Jika dilihat dari hasil penilaian evaluasi tersebut, dapat ditarik kesimpulan bahwa Pasar Modern Paramount sudah beroperasi dengan cukup baik.

Kesimpulan

Berdasarkan hasil dan pembahasan diatas, dapat ditarik kesimpulan yaitu, Karakteristik sistem spasial, sistem fisik, dan sistem stilistik Pasar Paramount, sudah efisien, cukup sesuai dengan aturan-aturan yang telah ditentukan, dan sudah berfungsi dengan baik dalam menunjang aktivitas perdagangan Pasar Paramount.

Berdasarkan hasil evaluasi pasca huni pendekatan teknis, fungsional, dan perilaku yang sudah dilakukan dengan total elemen yaitu 15, ditemukan hasil bahwa, terdapat 6 elemen dalam kondisi kurang baik dan perlu diperbaiki, yaitu elemen pembatas antar lapak, jalur pembuangan air, pengaman terhadap kebakaran, sirkulasi, area parkir, dan pengolahan sampah. Sedangkan ke-9 elemen lainnya seperti elemen atap, pencahayaan, elektrik, akustik, ventilasi udara, lokasi dan zonasi, interaksi sosial, kepadatan pengguna, serta akses dan aktivitas sudah efisien dan berfungsi secara optimal.

Daftar Pustaka

- AC, Nielsen. (2010). Laporan Pertumbuhan Ritel Modern dan Dampaknya Terhadap Ritel Tradisional. Jakarta.
- Alwi, Hasan. 2007. Kamus Besar Bahasa Indonesia. Jakarta: Balai Pustaka.
- Artawan, Elizabeth Leonita. (2006). Kajian Teknis Tentang Pasar Modern di Jakarta dan Sekitarnya. Depok: Skripsi Universitas Indonesia.
- Beddington, Nadine. (1982). Design of Shopping Centers. London; The University Press.
- Elfajri, Irhami. (2016). Evaluasi Pasca Huni Ruang Perawatan Intensif RS PKU Muhammadiyah Yogyakarta Unit II. Yogyakarta: Tesis Universitas Muhammadiyah.
- D.K, Ching, Francis. (2008). Arsitektur: Bentuk, Ruang, dan Tatanan. (Situmorang, Hanggan). Simarmata, Lameda (Ed.) Jakarta: Erlangga. (Original work published 1979).
- Fuad, M, Christine, H, et al. (2000). Pengantar Bisnis. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Habraken, N. John. (1988). Type as Social Agreement. Asian Congress of Architect. Korea: Seoul.
- Keputusan Menteri Kesehatan Republik Indonesia nomor: 519/MENKES/SK/VI/2008 tentang Pedoman Penyelenggaraan Pasar Sehat.
- Kotler, Philip dan Armstrong. (2001). Prinsip-Prinsip Pemasaran. Jilid 1. Jakarta: Erlangga.
- Krier, Rob. (2001). Komposisi Arsitektur. (Setiadharna, Effendi). Hardani, Wibi (Ed.). Jakarta: Erlangga. (Original work published 1988).
- Marlina, Endy. (2008). Panduan Perancangan Bangunan Komersial. Hardjono, Dewiberta (Ed.). Yogyakarta: C.V ANDI OFFSET.
- Ma'ruf, Hendri. (2005). Pemasaran Ritel. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- McKeever, J. Ross, et al. (1977). Shopping Center Development Handbook, Urban Land Intitute. Washington: Urban Land Institute.
- Neufert, Ernst. (2002). Data Arsitek. Hardani, Wibi (Ed.). Jakarta: Erlangga.
- Norberg-Schulz, Christian. (1997), The Building Task; Intention In Architecture. Massachusetts: MIT Press.
- Peraturan Bupati Tangerang nomor 85 Tahun 2015 tentang Tata Cara Penerbitan Izin Usaha Pusat Perbelanjaan

- Peraturan Presiden nomor 112 Tahun 2007 tentang Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan, dan Toko Modern.
- Puspitasari, Maya. (1999). Perkembangan Pasar Tradisional di Jakarta. Depok: Skripsi Universitas Indonesia.
- Silalahi, Lasmana Edison. (1977). Peremajaan Lingkungan Pasar Kebayoran Lama. Depok: Tugas Akhir Universitas Indonesia.
- Snyder, James dan Catanese. (1984). Pengantar Arsitektur. Sangkayo Hendro (Ed.). Jakarta: Erlangga.
- Sugiyono. (2015). Metode Penelitian Pendidikan (Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D). BANDUNG: ALFABETA, cv.
- Suharno, Jimmy. (1999). Penataan Koridor Perokoan Pusat Perbelanjaan Kota, Tinjauan Kasus Koridor Pertokoan Pusat Perbelanjaan Blok M. Depok: Skripsi Universitas Indonesia.
- Sukaesih, H. (1994). Pasar Swalayan dan Prospeknya. Jurnal Ekonomi dan Pembangunan.
- Sulistijowati, M. (1991). Tipologi Arsitektur pada Rumah Kolonial Surabaya: Dengan Kasus Perumahan Plampitan dan Sekitarnya.
- Vidler, Anthony. (1998). The Third Typology. Massachusett: MIT Press.
- White, J.D. Tracey. (1995), Retail Markets Planning Guide. Roma: FOA Agricultural Services Bulletin.