

KONSEP ARAHAN PENATAAN DAN PENGEMBANGAN PASAR FLAMBOYAN KOTA PONTIANAK

Irwin¹⁾

Abstrak

Pasar Flamboyan adalah salah satu pasar tradisional yang terbesar di Kota Pontianak yang sangat berperan dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat untuk memenuhi kebutuhan pokok sehari-hari. Sudah tentu daya tarik pasar ini sangat kuat bagi masyarakat untuk datang berbelanja. Namun dalam rentang waktu lebih dari 20 tahun, banyak fasilitas infrastruktur pasar ini sudah tidak layak lagi untuk digunakan, sehingga pasar ini memberikan kesan kumuh, kotor, bau bagi kawasan sekitarnya. Pemerintah Daerah beserta masyarakat Pontianak menginginkan adanya perbaikan infrastruktur pasar ini dengan menata kembali kawasan pasar Flamboyan menjadi lebih baik dari sebelumnya dan memiliki daya tarik yang kuat bagi kawasan sekitarnya. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui keinginan masyarakat mengenai penataan dan pengembangan pasar Flamboyan dengan cara menyebarkan kuesioner kepada beberapa responden. Dari data responden diharapkan dapat menghasilkan sebuah masukan berupa persepsi dan preferensi masyarakat mengenai kondisi pasar Flamboyan. Kemudian data dianalisis dengan cara memberikan penilaian terhadap komponen yang ada berdasarkan indikator dan kriteria serta penilaian melalui observasi langsung ke lapangan mengenai kondisi pasar dengan melakukan studi pustaka dari beberapa buku, makalah dan jurnal ilmiah yang membahas mengenai masalah penataan pasar tradisional. Diharapkan dari hasil studi ini dapat memberikan rekomendasi dan saran serta masukan kepada Pemerintah Daerah untuk merencanakan penataan kembali infrastruktur kawasan pasar Flamboyan sehingga menjadi lebih baik. Dengan demikian, pasar Flamboyan dapat memberikan daya tarik kepada masyarakat untuk datang berbelanja dengan aman dan nyaman sehingga mampu bersaing dengan pasar-pasar modern lainnya yang ada di Kota Pontianak

Kata-kata kunci: pasar, pasar tradisional, pasar Flamboyan, penataan pasar tradisional, pasar Pontianak

1. PENDAHULUAN

Salah satu infrastruktur yang harus dipenuhi dalam sebuah kota adalah tersedianya pasar sebagai salah satu faktor penggerak ekonomi kota yang mawadahi kegiatan jual beli barang sehari-hari, baik kebutuhan pokok maupun kebutuhan sekunder lainnya. Keberadaan pasar dalam sebuah kota seharusnya menjadikannya sebagai pusat bisnis perdagangan yang menunjang ekonomi kota. Keberadaan pasar tradisional dan pasar modern sudah

menjadi bagian yang tidak terlepaskan dalam kehidupan masyarakat perkotaan. Dalam pemenuhan kebutuhan sehari-harinya, masyarakat perkotaan cenderung membeli kebutuhan tersebut daripada memproduksinya sendiri. Dahulu, tempat berbelanja untuk membeli kebutuhan sehari-hari tersebut umumnya adalah pasar tradisional. Namun sesuai dengan perkembangan kota dan perekonomian, perdagangan eceran juga mengalami perkembangan dengan munculnya perdagangan eceran modern di Indonesia pada

1) Staf pengajar Program Studi Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Tanjungpura

tahun 1970-an dengan munculnya pasar swalayan dalam bentuk supermarket (Sulistiyowati, 1999).

Keberadaan pasar-pasar tradisional sangat menunjang tumbuhnya ekonomi sebagai salah satu fasilitas penunjang infrastruktur kota. Kota Pontianak memiliki sebuah pasar induk yang dikenal dengan nama Pasar Flamboyan. Pasar ini adalah pasar tradisional terbesar yang berada di Kota Pontianak yang berdiri pada tahun 1986 yang berlokasi di Jalan Gajah Mada dan Jalan Veteran. Lahan yang ada memiliki luas sebesar 17.133 m² dengan total luas bangunan adalah 11.120 m². Pasar Flamboyan telah berdiri hampir 25 tahun dan terlihat sudah kumuh, kotor, becek dan kurang tertata rapih, sehingga memberikan kesan buruk terhadap preseden kota, sementara posisi atau lokasi pasar tersebut berada di pusat Kota Pontianak. Jalan-jalan yang ada banyak yang berlubang dan masih banyak genangan air yang terlihat membuat jalan terlihat kotor dan becek. Lapak yang ada pun terlihat kotor dan bau akibat tidak terpeliharanya kebersihan. Ini disebabkan tidak adanya air bersih yang digunakan untuk membersihkan lapak-lapak yang ada. Cadangan air bersih dari sumber PAM belum mendapat perhatian yang serius dan belum adanya reservoir penampungannya. Pembuangan sampah sisa dagangan berupa sayuran, ikan, daging dan sampah lainnya masih belum dilakukan di tempat sampah, sehingga masih banyak sampah yang berserakan di mana-mana. Pengelolaan sampah basah dan sampah kering masih belum ada, sehingga sisa buangan sampah organik mengalami pembusukan yang menyebabkan polusi bau di mana mana. Masih

banyak juga para pedagang yang membuang sampah langsung ke parit yang ada akibat kurangnya kesadaran para pedagang untuk membuang sampah pada tempatnya. Sementara itu, kios yang ada sebagian sudah tak layak digunakan sehingga ada yang digunakan tempat penyimpanan hewan ternak sebelum dipotong. Polusi bau muncul saat siang dan sore dikarenakan masih banyaknya drainase yang tersumbat dan tidak adanya pengelolaan air limbah yang layak untuk dibuang. Ruko yang berdiri terlihat tak terurus dan rawan terhadap bahaya kebakaran dikarenakan bahan yang digunakan masih berupa struktur kayu. Kondisi ini diperparah dengan banyaknya tenda-tenda liar yang berdiri di depan ruko, kios maupun lapak-lapak. Hal ini membuat jalan-jalan pasar menjadi lorong yang gelap dan lembap.

Dalam mengatasi hal tersebut maka pemerintah kota pada tahun 2005 melalui walikota saat itu membuat sebuah kebijakan untuk mengembangkan dan menata pasar Flamboyan. Berbagai kebijakan dan usaha tersebut telah dilakukan, namun selalu mengalami kendala dalam menata kembali keadaan pasar. Pemerintah daerah telah berusaha membuat konsep sedemikian rupa untuk membuat konsep penataan bagi pasar tersebut untuk ditata lebih baik. Di sisi lain, pengelolaan pasar tradisional seharusnya dilakukan dengan manajemen yang benar-benar terarah dan dilaksanakan secara profesional. Dalam upaya menjaga agar pasar tradisional Flamboyan dapat memiliki daya tarik dan bertahan dengan semakin berkembangnya pasar modern, dibutuhkan suatu arahan penataan fisik yang dapat digunakan sebagai arahan perbaikan kondisi pasar tradisi-

onal. Arahkan penataan fisik pasar tradisional yang dibuat perlu didasarkan pada kebutuhan masyarakat agar dapat lebih tepat sasaran. Dengan perumusan konsep penataan pasar Flamboyan yang berorientasikan pada masyarakat sebagai pengguna, diharapkan dapat meningkatkan daya tarik pasar Flamboyan dan dapat meningkatkan daya saing antara pasar tradisional dan pasar modern.

Penataan sarana dan prasarana infrastruktur kawasan pasar Flamboyan sangat dibutuhkan sekali dalam membangun kawasan pasar tradisional yang bersih dan rapih. Penataan tersebut harus mengacu kepada berbagai peraturan kebijakan dari pemerintah maupun referensi lainnya berupa studi banding dan standar bangunan pasar yang ada serta dapat mengakomodir keinginan masyarakat pengguna pasar. Karena itu, hal tersebut perlu dibuatkan arahan konsep dalam membangun pasar ini menjadi lebih baik. Salah satunya adalah dengan mengetahui keinginan pengguna pasar melalui persepsi dan preferensi masyarakat pasar melalui beberapa responden pengguna pasar agar diketahui beberapa kelemahan dan kekurangan fasilitas yang ada serta keinginan masyarakat agar pasar ini menjadi lebih baik. Kajian dan penelitian mengenai penataan kawasan pasar Flamboyan ini perlu dilakukan dalam rangka untuk mencari arahan mengenai penataannya yang disesuaikan dengan kondisi pasar yang ada.

Merujuk dari uraian di atas maka didapatkan sebuah rumusan masalah penelitian melalui pertanyaan sebagai berikut:

- 1) Bagaimana konsep arahan penataan kawasan pasar tradisional Flamboyan

berdasarkan keinginan masyarakat, khususnya para pedagang, pengunjung dan pengelola.

- 2) Indikator dan kriteria apa saja yang akan digunakan untuk memberikan arahan mengenai penataan kawasan pasar tradisional Flamboyan di Kota Pontianak.

Jenis penelitian ini adalah penelitian evaluasi dari kondisi pasar yang didapat dari pengidentifikasian masalah kondisi pasar yang tersedia dan dilakukan hanya di pasar tradisional Flamboyan yang ada di Kota Pontianak. Batasan penelitian ini hanya memberikan konsep pengarah dalam penataan dan pengembangan infrastruktur pasar tradisional Flamboyan agar pengembangan selanjutnya dapat memperhatikan hal-hal yang dapat meningkatkan kondisi infrastruktur pasar yang ada ke arah yang lebih baik dari kondisi sebelumnya.

Tujuan penelitian ini adalah:

- a) mengidentifikasi dan menilai fasilitas infrastruktur yang ada di kawasan pasar dari keinginan masyarakat berdasarkan kriteria dan indikator perencanaan infrastruktur pasar;
- b) merumuskan dan memberikan arahan serta pertimbangan desain infrastruktur pasar tradisional Flamboyan berupa penataan jalan kawasan, drainase dan saluran, pengelolaan limbah kawasan, pembuangan sampah, penerangan, sistem penanggulangan bahaya kebakaran, perparkiran dan pedestrian, serta penataan bangunan pasar dan arsitektur ruko sebagai *facade* kawasan pasar Flamboyan;

- c) memberikan arahan desain kawasan dan fasilitas yang dibutuhkan sesuai dengan standar dan keinginan pemakai.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian studi kasus ini menggunakan penelitian pendekatan kualitatif yang menghasilkan data dan mengolah data yang sifatnya deskriptif, seperti transkripsi wawancara, catatan lapangan, gambar, foto, rekaman video dan lain-lain. Dalam penelitian ini dilakukan juga pendekatan studi literatur untuk menyusun kriteria dan indikator dalam menilai kondisi pasar tradisional. Untuk mencapai studi penelitian ini dilakukan beberapa langkah sebagai berikut:

- 1) Membuat dan merumuskan pertanyaan-pertanyaan mengenai persepsi dan preferensi responden terhadap kondisi pasar Flamboyan ke dalam kuesioner dan menyebarkannya kepada beberapa responden untuk mengetahui persepsi dan mengidentifikasi preferensi masyarakat mengenai penataan pasar tradisional.
- 2) Melakukan observasi langsung ke lokasi pasar untuk menilai kondisi fisik kawasan secara langsung dan membandingkannya dengan literatur yang digunakan serta mengklarifikasikan persepsi masyarakat terhadap pasar dengan sampel yang didapat.
- 3) Membuat dan merumuskan kriteria dan indikator pasar tradisional yang disusun berdasarkan kajian literatur yang ada melalui buku-buku, peraturan-peraturan, dan studi-studi terkait.

- 4) Melakukan analisis hasil yang didapatkan dari data kuesioner berupa penilaian persepsi dan preferensi masyarakat sebagai pengguna pasar dan membandingkannya dengan data hasil dari penilaian observasi secara langsung.
- 5) Membuat konsep arahan penataan pasar Flamboyan berupa arahan desain infrastruktur yang dibutuhkan dan keinginan masyarakat pengguna pasar.
- 6) Membuat saran dan rekomendasi untuk perbaikan kondisi infrastruktur pasar dalam menata pasar Flamboyan menjadi lebih baik dari kondisi yang ada.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Temuan Studi

Kriteria penataan pasar tradisional dapat mengacu kepada hal-hal sebagai berikut (Tristyanthi, 2008):

- a) Aksesibilitas (Ma'ruf, 2006; Bennet, 1997; Gold, 1980; dan Triyono, 2006), sebagai kriteria pertama yang dibutuhkan oleh para pengguna untuk memasuki atau memanfaatkan fasilitas pasar.
- b) Keamanan (Bennet, 1977; Gold, 1980), yaitu kriteria penilaian pengguna terhadap tingkat kerentanan terhadap ancaman kriminalitas di dalam area pasar.
- c) Keselamatan (Bennet, 1977 dan Gold, 1980), yaitu kriteria penilaian pengguna menyangkut jaminan akan keselamatannya dalam beraktivitas di dalam area pasar.

- d) Kesehatan (Gold, 1980), sebagai pertimbangan pengguna untuk mendapatkan kondisi pasar yang sehat.
- e) Kenyamanan (Triyono, 2006; Bennet, 1997; dan Gold, 1980), sebagai pertimbangan pengguna untuk mendapatkan rasa nyaman untuk melakukan aktivitas di dalam area pasar.
- f) Estetika (Ma'ruf, 2006; Triyono, 2006; Bennet, 1997; dan Gold, 1980), sebagai pertimbangan pengguna untuk mendapatkan nilai lebih dari estetika yang didapatkan saat beraktivitas dalam area pasar.
- g) Kecukupan (Triyono, 2006), yaitu pertimbangan para pengguna untuk mendapatkan fasilitas pasar yang sesuai atau mencukupi untuk mendukung aktivitas pasar.

Menurut Tristyanthi (2008) bahwa untuk dapat membandingkan kondisi pasar berdasarkan hasil observasi dengan kondisi pasar berdasarkan persepsi pengguna pasar—dalam hal ini adalah pengunjung—maka hasil observasi yang didapat perlu dikonversikan dalam bentuk nilai. Penilaian ini berdasarkan dari indikator-indikator yang telah dibuat sebelumnya. Nilai seluruh komponen dari setiap kriteria pasar dijumlahkan dan dirata-ratakan berdasarkan jumlah indikatornya untuk mendapatkan nilai rata-rata dari tiap kriteria pasar tersebut. Nilai tertinggi dari setiap penilaian rata-rata kriteria pasar tersebut adalah 3, dengan nilai terendah 1. Perhitungan nilai rata-

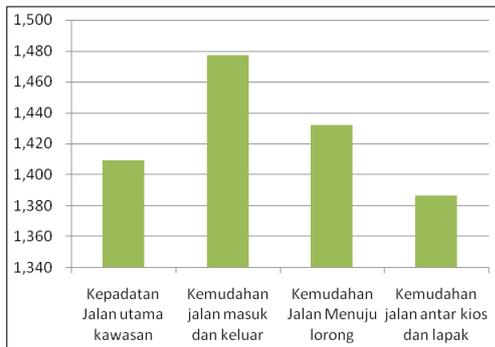
rata kondisi pasar dapat diperoleh dari jumlah penilaian keseluruhan indikator dibagi jumlah keseluruhan indikator. Nilai rata-rata dari tiap kriteria, pasar dan kelas pasar dapat dibagi ke dalam tiga rentang nilai sebagai berikut:

- Masih baik (B) = 2,34–3,00
- Kurang baik (C) = 1,67–2,33
- Buruk (K) = 1,00–1,66.

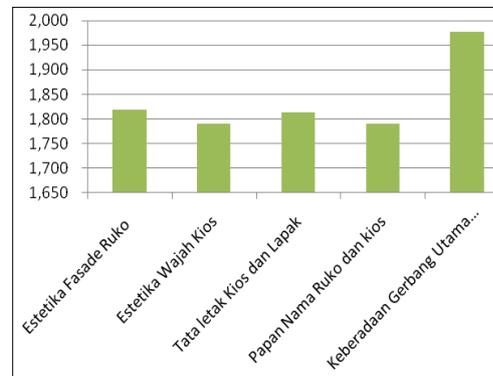
Menurut penilaian pengguna dan observasi di lapangan, dari hasil analisis yang dilakukan terhadap hasil kuesioner pada responden dan observasi lapangan secara langsung maka didapat hasil temuan sebagaimana berikut ini.

Sebagian besar pengunjung pasar Flamboyan berkunjung pada pagi hari antara pukul 2.00 s.d. 10.00 sebesar 70,45%. Waktu antara pukul 19.00 s.d. 2.00 sebanyak 20,45%. Pada sore hari antara pukul 14.00 s.d. 19.00 responden menyatakan tidak melakukan kunjungan.

Daya tarik pasar Flamboyan bagi sebagian besar pengunjung menyatakan alasan pergi ke pasar tersebut dikarenakan kedekatan lokasi pasar dengan rumah tinggal mereka (34,09%), diikuti dengan alasan karena kelengkapan barang dagangannya dan harganya yang relatif murah dibanding pasar lainnya yang terdekat (31,82%). Barang yang paling banyak dicari masyarakat di pasar Flamboyan adalah jenis barang lain-lain sebesar 59,09%. Jenis barang berupa pakaian dan elektronik, tidak satu responden pun menyatakan minat atau butuh.



Gambar 1. Akses kawasan



Gambar 2. Estetika Kawasan

Dari hasil kuesioner, responden menyatakan bahwa aksesibilitas kawasan pasar Flamboyan kurang baik dan memiliki nilai rata-rata 1,426 atau 43% responden menyatakan bahwa aksesibilitas jalan kawasan buruk sekali. Responden yang menyatakan bahwa kemudahan akses hanya ada pada akses antara kios dan lapak dianggap masih baik sebanyak 61%, dengan alasan mudah ditemukan.

Menurut observasi lapangan (Gambar 1), aksesibilitas kawasan pasar Flamboyan hampir keseluruhan komponen buruk sekali dengan penilaian hanya rata-rata 1,31. Hanya bangunan pasar, kios, lapak, parkir, ruko dan pedestrian yang dianggap cukup baik.

Untuk keindahan atau estetika kawasan, menurut responden dinyatakan bahwa estetika kawasan masih dianggap kurang baik dengan nilai 1,977 dan perlu pembenahan kembali dikarenakan umur bangunan sudah mencapai lebih dari 25 tahun.

Sebanyak 78,689% responden menyatakan keindahan kawasan kurang baik dan 18,52% menyatakan sangat buruk. Tata letak kios dan lapak serta keindahan

facade ruko sebagai muka kawasan mendapatkan nilai yang kurang baik dari responden. Menurut hasil observasi lapangan (Gambar 2), keindahan estetika kawasan dinyatakan sangat buruk dan perlu peremajaan serius dari pemerintah daerah. Hal ini dinyatakan dengan penilaian angka hanya sebesar 1,31. Hampir semua komponen yang ada hanya bernilai 1 atau sangat buruk sekali. Penilaian yang kurang baik atau bernilai 2 hanya terdapat pada perparkiran dan pedestrian saja. Vegetasi menempati nilai masih baik walau perlu ditata kembali.

Menurut hasil responden, penilaian tingkat keamanan dan keselamatan kawasan pasar rata-rata masih baik, yaitu 2,423. Namun 58% responden menyatakan keamanan dan keselamatan kurang baik dan 42% responden lainnya menyatakan masih baik. Tidak ada responden menyatakan keamanan dan keselamatan kawasan buruk. Berdasarkan penilaian observasi lapangan (Gambar 3), keamanan dan keselamatan kawasan dinyatakan kurang baik dengan nilai rata-rata hanya 2,062. Keamanan dan dari bahaya kebakaran masih sangat

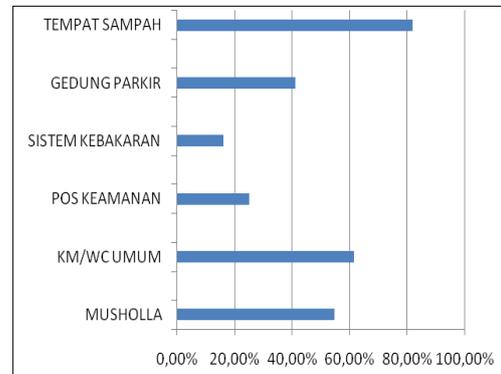


Gambar 3. Akses keamanan

buruk dikarenakan belum tersedianya *hydrant* kawasan. Keamanan kawasan dari tindak kriminal masih baik dengan adanya pos pengamanan oleh aparat yang berada di kawasan pasar.

pengguna pasar hanya sebesar 1,588. Kondisi fasilitas yang paling buruk adalah keberadaan km/wc umum, hampir 81% responden menyatakan dalam kondisi buruk dan 70% responden menyatakan kondisi dan keberadaan tempat sampah sangat buruk. Pos keamanan dan unit pelayanan pasar masih dalam kondisi yang baik. Berdasarkan observasi lapangan bahwa nilai rata rata keberadaan fasilitas umum masih cukup baik. Keberadaan yang sangat memprihatinkan adalah meliputi tempat sampah, drainase, sistem kebakaran, IPAL (instalasi pengolahan limbah), toilet umum dan sebagian jalan kawasan.

Prioritas perbaikan infrastruktur pasar Flamboyan paling banyak menurut responden adalah pada perbaikan Kios (56,82%), gang antarkios (54,555), tempat sampah (52,27%) dan perbaikan ruko (50%).



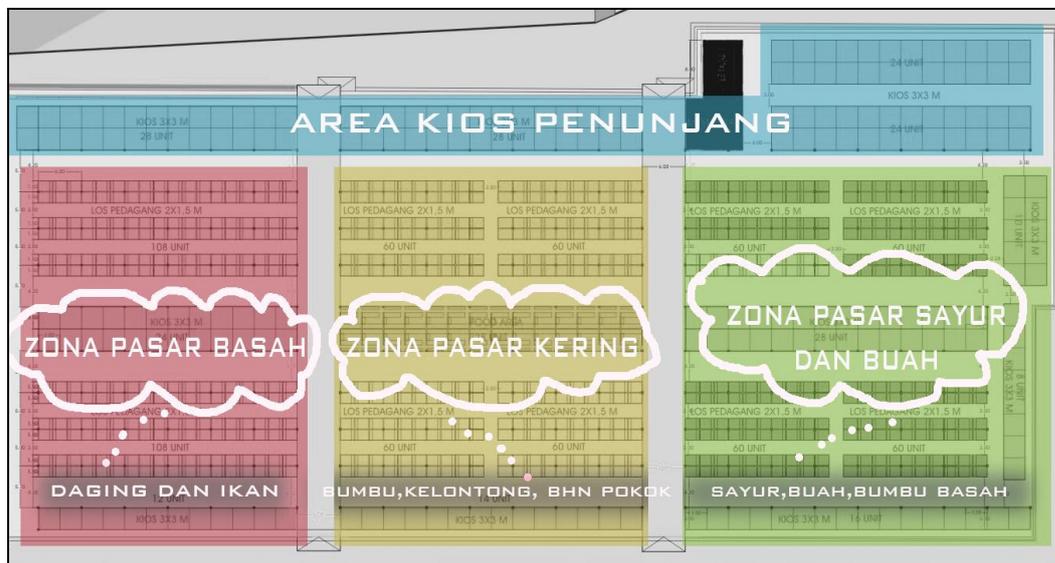
Gambar 4. Penambahan fasilitas

Fasilitas pasar Flamboyan yang perlu ditambah menurut responden (Gambar 4) yang paling banyak adalah keberadaan tempat sampah sebesar 81,82%. Kamar mandi dan *wc* juga perlu ditambah kapasitasnya dengan jumlah keinginan responden sebanyak 61,36%. Fasilitas sistem kebakaran hanya menempati 15,91% responden yang menyatakan belum perlu.

3.2 Arahan Konsep Penataan Pasar Flamboyan

3.2.1 Konsep Bangunan Pasar

Bangunan pasar harus dibagi menurut *zoning* kegiatan yang ada yaitu terdiri dari zona pasar basah dan zona pasar kering. Pasar basah meliputi kegiatan jual beli sayuran dan buah-buahan, daging sapi, daging kambing, daging ayam, daging babi, dan ikan. Area daging segar dan ikan diletakkan menjadi satu zona perletakan. Khusus lapak atau kios yang menjual daging babi dibuatkan zona terpisah dari daging lainnya dalam rangka memberikan rasa aman bagi pembeli yang muslim.



Gambar 5. Pembagian zona area

Area pedagang sayuran dan buah-buahan diletakkan dalam satu zona kegiatan yang sama untuk mempermudah kegiatan jual beli. Pasar kering diletakkan secara terpisah dengan zona pasar basah untuk menjamin kebersihan dan kesehatan pasar. Standar ukuran kios dan lapak dibuat menurut standar minimal dengan modul yang telah dirancang untuk satu pedagang. Ukuran kios minimal dengan standar modul $2\text{ m} \times 3\text{ m}$ untuk kios berukuran kecil dan $3\text{ m} \times 4\text{ m}$ untuk kios yang berukuran besar. Lapak dibuat dengan ukuran standar berupa modul $1\text{ m} \times 2\text{ m}$ dan $1\text{ m} \times 1,6\text{ m}$. Total kios dan lapak yang dapat dibangun berdasarkan perhitungan luas lahan yang ada diperkirakan berjumlah 196 kios dan 887 unit lapak (lihat Gambar 5).

Konsep arsitektur bangunan pasar diarahkan dengan menggunakan konsep arsitektur tropis minimalis, memiliki proporsi dan skala yang tinggi agar memberikan

kesan leluasa bagi pengguna, memanfaatkan penghawaan alami dan pencahayaan luar. Gubahan masa bangunan dibuat menjadi tiga bagian menurut zona kegiatan jenis perdagangan saling terkoneksi.

Penggunaan struktur bangunan pasar harus memiliki kriteria konstruksi yang kuat, aman dan awet serta mempertimbangkan kemudahan dalam pelaksanaan dan perawatan (lihat Gambar 6). Bangunan pasar harus memiliki standar keamanan



Gambar 6. Deskripsi konsep arsitektur

dari bahaya kebakaran. Sumber air cadangan kebakaran dapat memanfaatkan sumber air yang berasal dari Parit Tokaya yang berada di dekat kawasan.

Drainase dan saluran pada bangunan pasar didesain sesuai standar dengan mempertimbangkan kapasitas air buangan, volume air kotor, aman bagi pengguna pasar, mudah dibersihkan, memiliki kemiringan yang cukup, dan memiliki bak kontrol di setiap pertemuan saluran. Untuk saluran yang berada di bagian pasar basah (lapak daging dan sayuran) harus dibuatkan saringan penangkap kotoran pada masing-masing lapak dan kios. Saluran yang mengandung limbah dibuat semi tertutup, harus diarahkan menuju bak penangkap lemak terdahulu, kemudian diarahkan menuju bak penampungan limbah dan kemudian dipompakan menuju bak IPAL. Setiap bangunan kios dan lapak dibuatkan papan informasi berupa nama kios atau label/nomor pada lapak dan kios berdasarkan zona perletakan. Papan informasi ini harus jelas dan mudah dibaca serta memiliki lampu untuk menerangi saat malam hari.

3.2.2 Konsep Bangunan Ruko

Arsitektur wajah ruko di arahkan pada arsitektur minimalis modern dengan mempertimbangkan pada efisiensi, kesederhanaan bentuk dan tidak rumit. Bentuk arsitektur wajah yang sederhana dan mudah dinikmati pengunjung akan memberikan kemudahan dalam pelaksanaan dan perawatan bangunan. Modul luas bangunan ruko tetap mempertahankan ukuran yang lama dengan jumlah lantai terdiri dari tiga lantai.

Konstruksi bangunan ruko harus memenuhi kriteria struktur yang kuat, aman dari bahaya kebakaran, awet terhadap kerusakan, relatif murah, mudah dalam perawatan dan mudah dalam pelaksanaannya. Sistem penanggulangan bahaya kebakaran diserahkan ke setiap pemilik, namun desain dan bahan bangunan yang digunakan untuk ruko telah memperhitungkan faktor bahaya kebakaran. Pembagian ruko berdasarkan blok-blok area adalah salah satu cara untuk menghindari kerusakan beruntun jika terjadi kebakaran. Penggunaan bahan bangunan dari beton juga sangat baik dalam menanggulangi bahaya kebakaran, misalnya dengan menggunakan atap dak atau rangka atau baja ringan dalam konstruksi atap.

3.2.3 Konsep Bangunan Penunjang

Untuk tata letak bangunan penunjang ditempatkan secara terpisah dan ditempatkan satu *zoning* area kegiatan yang saling berhubungan erat. Misalnya musola ditempatkan berdekatan dengan kamar mandi dan *wc* umum agar mudah dalam perawatan dan terkoneksi erat dengan sistem pembuangan. Kantor pengelola diletakkan berdekatan dengan pos pengamanan agar saling berhubungan untuk memudahkan dalam koordinasi pengelolaan kegiatan dan keamanan.

Arsitektur bangunan penunjang dibuat menarik namun memiliki bentuk yang sederhana dan mudah dalam perawatan. Struktur bangunan harus memenuhi syarat kuat, awet, aman, mudah dalam pelaksanaan dan relatif murah dalam pembiayaan. Bangunan penunjang dibuat menyatu di dalam pasar, agar memudahkan dalam

pengontrolan kegiatan pasar serta bisa menghemat konstruksi.

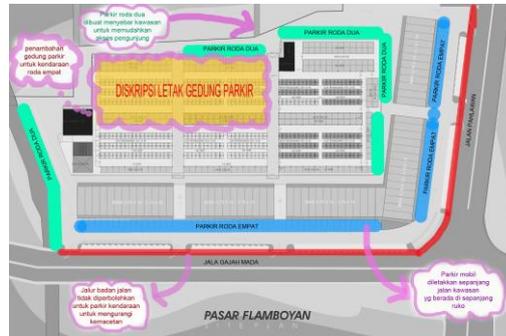
3.2.4 Konsep Aksesibilitas dan Sirkulasi Kawasan

Akses masuk utama kawasan pasar Flamboyan berada pada Jalan Gajahmada dan berada di belakang kawasan di sisi jembatan Parit Tokaya. Akses di Jalan Gajahmada hanya diperuntukkan bagi kendaraan yang akan masuk ke kawasan, terdiri dari tiga pintu masuk utama. Untuk akses keluar kawasan ditempatkan berada di sisi Jalan Pahlawan dengan dua pintu keluar. Untuk kendaraan roda empat hanya memiliki akses jalan ke kawasan seperti yang ditunjukkan pada Gambar 7. Untuk sirkulasi kendaraan roda dua dan akses pejalan kaki diutamakan berada di sepanjang jalur pedestrian sisi Jalan Gajahmada dan Jalan Pahlawan.

3.2.5 Konsep Parkir, Pedestrian dan Jalur Hijau

Perletakan parkir dapat dilakukan dengan memanfaatkan lahan yang tersedia, yaitu di area depan ruko sepanjang Jalan Gajahmada dan Jalan Pahlawan, di area belakang kawasan dan di sisi samping kawasan sepanjang tepian Parit Tokaya. Perlu dipertimbangkan adanya gedung parkir yang dapat menampung kendaraan, khususnya roda empat, agar penggunaan lahan parkir yang berada di badan Jalan Gajahmada dapat ditiadakan untuk mencegah terjadinya kemacetan lalu lintas kendaraan di jalan tersebut.

Perletakan parkir dapat dilakukan dengan memanfaatkan lahan yang tersedia, yaitu di area depan ruko sepanjang Jalan Gajahmada dan Jalan Pahlawan, di area



Gambar 7. Deskripsi konsep perparkiran

belakang kawasan dan di sisi samping kawasan sepanjang tepian Parit Tokaya.

Pedestrian di sepanjang Jalan Gajahmada dan Jalan Pahlawan harus dipertahankan dan ditata ulang dengan memperbaiki kerusakan pada jalannya dengan bahan yang lebih menarik dan memiliki lebar minimal 1,5 m untuk pejalan kaki. Penambahan asesories lampu jalan dan tempat duduk serta taman akan menambah keasrian dan menarik perhatian pejalan kaki untuk memanfaatkannya sebagai trotoar. Rencana penghijauan di kawasan paling tidak memenuhi 10% luas lahan yang ada dan diletakkan menyebar di semua lahan yang ada dengan tidak mengganggu lalu lintas dan sirkulasi kendaraan. Pemanfaatan lahan yang tersisa, misalnya di pojok atau lahan sempit yang ada dapat digunakan untuk membuat taman, agar kawasan menjadi asri dan menarik.

Pembuatan jalan kawasan untuk lalu lintas kendaraan harus memenuhi kriteria kuat, aman, mudah dirawat dan memiliki ketinggian di atas muka air terpasang. Jalan kendaraan memiliki kemiringan tertentu untuk mengantisipasi tidak tergenangnya air pada jalan saat terjadinya

hujan. Ketinggian jalan kawasan di atas muka banjir yaitu 40 cm dari as jalan raya dan pada akses masuk utama dibuatkan kemiringan tertentu untuk memungkinkan kemudahan masuknya kendaraan roda empat. Jalan yang dibuat memiliki marka jalan dan informasi petunjuk arah lalu lintas kendaraan. Perencanaan jalan juga harus mempertimbangkan lebar jalur pejalan kaki atau pedestrian, jalur hijau, perparkiran serta drainase kawasan.

Jaringan drainase harus menjadi jaringan terkoneksi yang saling berhubungan satu dengan yang lainnya untuk memudahkan dalam penyaluran air buangan kawasan. Pembagian jenis saluran pada jaringan drainase dibagi menjadi saluran primer, saluran sekunder dan saluran tersier. Untuk saluran primer memiliki ukuran yang besar kurang lebih 1 m dan berada di pinggir jalan utama kawasan dan tertutup semipermanen. Saluran sekunder memiliki lebar minimum 60 cm, semiter-tutup. Saluran tersier adalah saluran kecil minimal lebar 20 cm berada di area lantai pasar (lapak dan kios) dan berupa saluran pembuangan air hujan dan air bekas pada bangunan ruko.

3.2.6 Konsep Pengelolaan Limbah Kawasan

Pengolahan limbah cair sisa buangan dari kegiatan pasar harus melalui IPAL, yang direncanakan harus memenuhi beberapa syarat, yaitu relatif murah, praktis dan ekonomis, mudah dalam pengelolaan dan perawatan, menghasilkan buangan yang benar-benar standar air baku, aman dan kuat. IPAL. Perletakan peralatan IPAL harus aman dari kerusakan, jauh dari kegiatan jual beli, tidak mengganggu

sirkulasi kendaraan dan orang, dan harus ada akses khusus bagi kendaraan pengangkut limbah. Untuk pengamanan pengelolaan dan perawatan, perlu disediakan bangunan IPAL yang efisien dan praktis.

3.2.7 Konsep Pengelolaan Sampah Kawasan

Pembuangan sampah pasar dibagi menjadi beberapa tahap, yaitu mulai dari sampah kecil, sampah sedang dan sampah besar. Pembuangan sampah ini dilakukan secara berkala oleh petugas sampah kawasan untuk selanjutnya diangkut oleh Dinas Kebersihan dengan menggunakan truk sampah. Sampah kecil dibuang di tempat sampah yang disediakan oleh pengelola, seperti di tempat-tempat tertentu di dalam pasar, di lapak-lapak dan di kios-kios. Sampah sedang adalah sampah yang berasal dari ruko, misalnya restoran dan warung. Pembuangannya harus menggunakan wadah plastik yang cukup besar. Sampah besar adalah kumpulan sampah kawasan yang berasal dari kios, lapak dan ruko. Sampah ini ditempatkan pada kontainer sampah yang telah disediakan di area pembuangan sampah. Agar tidak terjadi penumpukan sampah berlebihan, dibutuhkan dua belas kali pengangkutan kontainer sampah dalam sehari dan diatur pada jam-jam sepi. Pengelolaan sampah harus dilakukan oleh petugas yang ditunjuk oleh pengelola dan harus ada koordinasi dengan pihak Dinas Kebersihan Kota Pontianak. Sampah plastik dan sampah yang dapat didaur ulang dipisahkan dari sampah organik; sampah organik dapat dimanfaatkan untuk pembuatan kompos dan biogas. Kerjasama dengan pihak swasta dalam pemanfaatan sampah kawasan adalah hal yang perlu dilakukan

dan dikaji oleh pengelola dan pihak pemerintah kota.

3.2.8 Konsep Penerangan, Air Bersih dan *Hydrant* Kawasan

Untuk penerangan bangunan pasar dan bangunan penunjang diserahkan dan dikoordinir oleh pengelola pasar. Untuk keperluan ruko diserahkan kepada penyewa ruko. Untuk penerangan kawasan diserahkan oleh Penerangan Jalan Umum. Perlu dipertimbangkan penggunaan *genset* bagi bangunan pasar agar dapat menunjang kegiatan saat PLN padam.

Air bersih kawasan diambil dari PDAM dan bak penampung cadangan air yang diletakkan di bawah bangunan. Distribusi air diatur melalui sistem perpipaan air bersih dan dilakukan dengan sistem pompa dan bak gravitasi. Untuk distribusi air bersih ruko diserahkan ke setiap penyewa dan terpisah dari sistem air bersih bangunan pasar dan penunjang.

Sistem *hydrant* kawasan ditempatkan di titik-titik rawan kebakaran serta memperhitungkan panjang pipa *hydrant* agar menjangkau ke seluruh area kawasan. Cadangan air *hydrant* dapat memanfaatkan air dari parit yang ada serta terkoneksi dengan *hydrant* perkotaan. Distribusi air ini dilakukan dengan penyediaan pompa kebakaran yang ditempatkan di dekat kantor pengelola agar aman dari kehilangan.

4. KESIMPULAN

Dari uraian hasil studi yang dilakukan mengenai arahan penataan dan pengembangan pasar tradisional Flamboyan maka didapatkan kesimpulan sebagai berikut:

- a) Akses kawasan pasar Flamboyan sangat buruk dengan kondisi jalan yang becek, kumuh, gelap dan sirkulasi antarkios dan lapak yang sempit dan berantakan. Untuk akses masuk dan keluar kawasan dibagi menjadi tiga arah yaitu arah Jalan Gajahmada sebanyak 2 buah, arah dari Jalan Pahlawan sebanyak 2 buah dan arah belakang dekat Parit Tokaya sebanyak 1 buah.
- b) Estetika kawasan yang ada berada dalam kondisi yang sangat memprihatinkan, terutama pada *facade* ruko yang berada di tepi jalan. Kondisi bangunan yang sudah tua sangat mempengaruhi keindahan muka kawasan.
- c) Keamanan kawasan dari tindak kriminal cukup baik dan perlu ditingkatkan agar pengunjung yang datang merasa aman saat berbelanja. Keamanan kawasan dari bahaya kebakaran masih dalam kondisi buruk dikarenakan belum adanya sistem penanggulangan bahaya kebakaran. Perlu disediakan beberapa *hydrant box* di area yang rawan terjadinya kebakaran.
- d) Ketersediaan fasilitas penunjang pasar masih dalam kondisi memprihatinkan dan belum cukup untuk melayani pengunjung, misalnya kamar mandi, *wc* umum dan musala. Tempat sampah, IPAL dan jalur drainase masih jauh dari yang diharapkan.
- e) Pembagian lapak dan kios diatur menurut jenis barang dagangan dengan melakukan *pen-zoning-an* area perletakan lapak dan kios

- menjadi zona basah, zona kering dan zona sayur serta buah.
- f) Standar ukuran kios minimal dengan standar modul $2\text{m} \times 3\text{m}$ untuk kios berukuran kecil dan $3\text{m} \times 4\text{m}$ untuk kios yang berukuran besar. Lapak dibuat dengan ukuran standar berupa modul $1\text{m} \times 2\text{m}$ dan $1\text{m} \times 1,6\text{ m}$. Total kios 196 unit dan dan lapak 887 unit.
 - g) Gubahan masa bangunan dibuat menjadi tiga bagian menurut zona kegiatan jenis perdagangan.
 - h) Penataan jalur hijau atau RTH (ruang terbuka hijau) disesuaikan dengan keberadaan pedestrian antara kawasan dan area jalan raya.
 - i) Komponen pasar yang menjadi prioritas utama dalam perbaikan penataan dan pengembangan pasar Flamboyan adalah penataan kios, lapak dan ruko, penataan jalan antargang, penyediaan tempat sampah dan pengolahan limbah.
 - j) Fasilitas tambahan yang perlu mendapatkan perhatian adalah kamar mandi dan *wc*, tempat sampah, musala dan lahan parkir.
 - k) Penataan pasar tradisional dapat diarahkan berdasarkan pada kriteria penilaian aksesibilitas, keamanan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan keindahan atau estetika, serta kelengkapan fasilitas penunjang lainnya.
 - l) Kawasan pasar basah (lapak ikan dan daging) memiliki masalah utama pada pembuangan limbah basah yang belum diolah ke dalam sebuah sistem pengolahan limbah (IPAL) yang profesional.
 - m) Pembagian lapak dan kios diatur menurut jenis dagangannya serta mempertimbangkan sistem pembuangan dan *plumbing* agar memudahkan dalam pemeliharaan lapak dan kios yang ada.

Daftar Pustaka

- Bennet, Corwin. 1977. *Space for People, Human Factors in Design*. New York: Prentice Hall.
- Gold, Seymour M. 1980. *Recreation, Planning and Design*. New York: McGraw-Hill.
- Ma'ruf, Hendri. 2006. *Pemasaran Ritel*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Sulistiyowati, Dwi Yulita. 1999. *Kajian Persaingan Pasar Tradisional dan Pasar Swalayan Berdasarkan Pengamatan Perilaku Berbelanja di Kotamadya Bandung*. Tugas Akhir. Bandung: Jurusan Teknik Planologi Institut Teknologi Bandung.
- Tristyanthi, Ade Cahya. 2008. *Arahan Perbaikan Fisik Pasar Tradisional di Kota Bandung*. Tugas Akhir. Bandung: Prodi Perencanaan Wilayah dan Kota, sekolah Arsitektur, Perencanaan dan Pengembangan Kebijakan Institut Teknologi Bandung.
- Triyono, Sigit. 2006. *Sukses Terpadu Bisnis Ritel: Dari Merchandising sampai Shrinkage*. Jakarta: PT. Elex Media Komputindo.

