



EVALUASI PURNA HUNI PASAR TRADISIONIL STUDI KASUS: PASAR ANYAR KOTA TANGERANG

Andjar Widajanti^{1*}, Vincen Sari Putra², Setiawan³

^{1,2} Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Mercu Buana

Surel: andjar_umb@yahoo.com

Vitruvian vol 14 no 3 November 2024

Diterima: 02 11 2024

Direvisi: 06 11 2024

Disetujui: 11 11 2024

Diterbitkan: 25 11 2024

ABSTRAK

Pasar Anyar merupakan pasar tradisional terbesar yang terletak di pusat kota Tangerang, memiliki luas lahan 24.680 m² dan berlantai tiga bangunan. Di lantai satu dan dua digunakan sebagai aktivitas jual beli berupa toko, kios, dan los. Sementara di lantai tiga digunakan untuk area olahraga indoor, masjid, dan ruang pengelola. Dari beberapa sumber termasuk dari PD Pasar Kota Tangerang, aktivitas jual beli di Pasar Anyar mengalami penyusutan tajam, banyak pedagang yang menutup kiosnya karena mengalami kebangkrutan, terjadinya kesemrawutan, tidak layak digunakan karena terjadi kebocoran kalau hujan dan becek di dalam bangunan pasar, sehingga dalam waktu dekat akan dilakukan revitalisasi. Dari latar belakang tersebut, penelitian ini perlu dilakukan untuk mengevaluasi kondisi bangunan yang semakin memprihatinkan sehingga Pasar Anyar yang menjadi legenda ini banyak mengalami kemunduran. Standarisasi pasar rakyat yaitu SNI Pasar Rakyat 8152:2015, menjadi rujukan dalam melakukan Evaluasi Purna Huni Pasar Anyar. Metode yang digunakan adalah dengan Evaluasi Teknikal, yaitu Observasi dengan membandingkan kondisi Purna Huni Pasar Anyar dengan Standar Nasional Indonesia Pasar Rakyat (SNI 8152:2015). Hasil Evaluasi Purna Huni Pasar Anyar Kota Tangerang adalah sebagai berikut: meskipun Kondisi Lokasi Pasar 100% sesuai dengan Standar Nasional Indonesia, namun terjadi ketidaksesuaian yang sangat besar menurut Standar Nasional Indonesia (SNI) 8152:2015 tentang Kriteria Pasar Rakyat, yaitu: Tata Ruang Luar Pasar (100% tidak sesuai), Tata Ruang Dalam Pasar (66% tidak sesuai), Fasilitas Kelengkapan Pasar (76% tidak sesuai) serta Fasilitas Utilitas (85% tidak sesuai). Hal inilah yang menyebabkan Pasar Anyar dengan kondisi lokasi yang sangat baik ini banyak mengalami kemunduran.

Kata-kunci : Evaluasi purna huni; pasar anyar; pasar; kota tangerang

ABSTRACT

Pasar Anyar is the largest traditional market located in Tangerang City, with a land area of 24,680 m² and a three-story building. The first and second floors are used for buying and selling activities in the form of shops, kiosks and stalls. While the third floor is used for indoor sports areas, mosques and management rooms. From several sources including from PD Pasar Kota Tangerang, buying and selling activities at Pasar Anyar have experienced a sharp decline, many traders have closed their kiosks because they have gone bankrupt, there is chaos, it is not suitable for use because it happens when it rains and is muddy inside the market building, so that in the near future it will be revitalized. From this background, this study needs to be conducted to cover the increasingly concerning condition of the building so that the legendary Pasar Anyar has experienced many setbacks. The standardization of traditional markets, namely SNI Pasar Rakyat 8152: 2015, is a reference in conducting the Post-Occupancy Evaluation of Pasar Anyar. method used is Technical Evaluation, namely Observation by comparing the condition of the Post-Occupancy Market Anyar with the Indonesian National Standard of Traditional Markets (SNI 8152: 2015). The results of the Post-Occupancy Evaluation of the Tangerang City Market are as follows: although the Market Location Condition is 100% in accordance with the Indonesian National Standard, there is a very large discrepancy according to the Indonesian National Standard (SNI) 8152: 2015 concerning Traditional Market Criteria, namely: Outdoor Market Spatial Planning (100% not in accordance), Indoor Market Spatial Planning (66% not in accordance), Market Completeness Facilities (76% not

in accordance) and Utility Facilities (85% not in accordance). This is what causes Pasar Anyar with a very good location condition to experience a lot of decline.

Keywords: *Post-occupancy evaluation; pasar anyar; market; tangerang city*

PENDAHULUAN

Pasar tradisional memiliki peran yang masih sangat penting bagi masyarakat, karena merupakan salah satu tempat untuk berbelanja memenuhi kebutuhan pangan dan sandang. Selain untuk memenuhi kebutuhan, pasar tradisional juga merupakan aspek penting dalam perekonomian masyarakat (Anggraini 2017).

Pasar merupakan penggerak utama perekonomian dari suatu daerah. Namun lebih dari itu, kenyataannya fungsi pasar bukan hanya sekadar tempat jual-beli. Pasar merupakan tempat untuk melakukan interaksi sosial dan sebagai sarana rekreasi baik karena suasananya ataupun produk yang tersedia (Suartha 2016). Adanya wadah kegiatan inilah yang akan menjadikan pasar ramai. Hilangnya keramaian dari ragam kegiatan di pasar juga menandakan ketidaktercapaiannya performa bangunan pasar terhadap kebutuhan masyarakat. Hal inilah yang terjadi pada Pasar Anyar Kota Tangerang.

Pasar Anyar merupakan pasar tradisional terbesar yang terletak di pusat kota Tangerang, memiliki luas lahan 24.680 m² dan berlantai tiga bangunan. Di lantai satu dan dua digunakan sebagai aktivitas jual beli berupa toko, kios, dan los. Sementara di lantai tiga digunakan untuk area olahraga indoor, masjid, dan ruang pengelola (Wulan et al. 2018).

Dari beberapa sumber termasuk dari PD Pasar Kota Tangerang, aktivitas jual beli di Pasar Anyar mengalami penyusutan tajam, banyak pedagang yang menutup kiosnya karena mengalami kebangkrutan, terjadinya kesemrawutan, tidak layak digunakan karena terjadi kebocoran kalau hujan dan becek di dalam bangunan pasar. Dalam berita terbaru, dikarenakan Pasar Anyar Tangerang banyak mengalami kerusakan fisik, maka direncanakan untuk segera direvitalisasi (tangerangkota.go.id 2023). Dalam jurnal (Merlinda, Umi, and Widjaja 2020) ini menjadi tantangan tersendiri bagi pasar tradisional karena semakin banyaknya pasar ritel modern yang bermunculan dengan performa yang canggih, memanfaatkan teknologi dan kondisi fisik yang menarik minat masyarakat; sehingga revitalisasi menjadi sangat penting

bagi pasar tradisional. Pada riset yang lain (Prabowo 2017) menyatakan bahwa karena pertumbuhan pasar modern yang dramatis, hal ini menyebabkan keberadaan pasar tradisional mengalami degradasi. Dalam jurnal (Tanuwidjaja and Wirawan n.d.) pasar tradisional gagal bersaing karena perencanaan yang buruk, akses yang tidak nyaman, aktivitas perdagangan yang padat, kurangnya sirkulasi udara, dan sanitasi yang buruk.

Standarisasi pasar rakyat, yaitu SNI Pasar Rakyat 8152:2015, menjadi rujukan agar pasar rakyat menjadi rumah ekonomi, memudahkan para pelaku pasar dalam mengelola dan membangun pasar serta memberdayakan komunitas pasar dengan tetap mempertahankan kearifan lokal.

Pasar Anyar Kota Tangerang yang semakin lama semakin memprihatinkan ini, sehingga Pasar Anyar yang semula menjadi legenda banyak mengalami kemunduran; dari latar belakang tersebut, perlu dilakukan Evaluasi Purna Huni, sehingga timbul permasalahan: Apakah Pasar Anyar sudah memenuhi standarisasi-standarisasi tentang Pasar Rakyat (Standar Nasional Indonesia. 2015. SNI Nomor 8152 tahun 2015 tentang Pasar Rakyat. n.d.)?

METODOLOGI

Metode Evaluasi Purna Huni banyak digunakan pada beberapa riset pasar tradisional (Alhamdani and Sari 2020) Aspek yang dievaluasi oleh Evaluasi Purna Huni lebih teknis dalam hal kinerja bangunan, kepuasan pengguna, dan efektivitas bangunan secara keseluruhan (Akman 2002)

Metode yang digunakan dalam Evaluasi Purna Huni Pasar Anyar adalah Evaluasi Teknikal, yaitu Observasi kondisi purna huni Pasar Anyar dibandingkan dengan Standart Nasional Indonesia Pasar Rakyat (SNI 8152: 2015).

Data

1. Data Primer.

Data primer adalah data-data yang diperoleh langsung dari sumbernya. Sumber yang dimaksud di sini adalah data lapangan yang menjadi sampel dari



penelitian, yang diperoleh dari observasi. Metode ini dilakukan dengan melakukan pengamatan ke lokasi objek penelitian, kemudian mencatat data yang dibutuhkan berkaitan dengan analisis yang akan dilakukan setelah data dikumpulkan. Sebelum observasi dilakukan ke lokasi objek penelitian, diperlukan daftar kegiatan yang akan dilakukan di lokasi. Observasi akan dilakukan untuk meninjau kondisi fasilitas umum yang ada pada Pasar Anyar dengan mengacu kepada Standar Nasional Indonesia (SNI) 8152:2015 Tentang Pasar Rakyat.

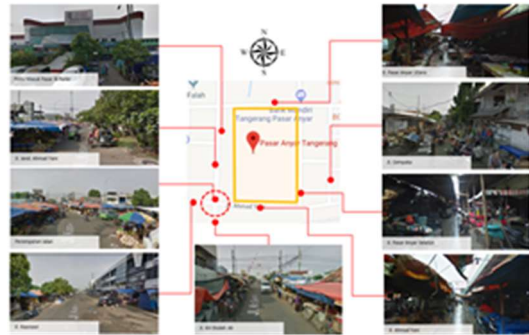
2. Data Sekunder.

Data sekunder yang digunakan pada penelitian ini ialah dengan Studi Pustaka, data yang diperoleh dari buku-buku, jurnal, dan sumber referensi lainnya yang terkait dengan penelitian serupa, dan Acuan Standar. Acuan standar yang digunakan dalam penelitian ini adalah (Standar Nasional Indonesia. 2015. SNI Nomor 8152 tahun 2015 tentang Pasar Rakyat. n.d.) tentang Pasar Rakyat, hal ini didukung oleh (Peraturan Menteri PUPR No.14 tahun 2017 n.d.) tentang Persyaratan Kemudahan Bangunan dan (Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor 37/M-DAG/PER/5/2017 n.d.) tentang Pedoman Pembangunan dan Pengelolaan Sarana Perdagangan. Jakarta: Republik Indonesia.

Setelah data-data terkumpul dan disortir, maka langkah selanjutnya adalah mengolah data. Pengolahan data didapatkan dari hasil observasi yang telah dilakukan. Kemudian diolah dengan membandingkan keadaan eksisting dengan standar SNI 8152:2015 tentang Pasar Rakyat.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Lokasi penelitian berada di Pasar Anyar yang terletak di Jl. Jend. Ahmad Yani, RT.002/RW.004, Kel. Sukaasih, Kec. Tangerang, Kota Tangerang, Banten 15111. Pasar Anyar berdiri sejak tahun 1970 dengan luas lahan sebesar 24.680 m². Lokasi seperti terlihat dalam Gambar 1 berikut.



Gambar 1. Lokasi Pasar Anyar Kota Tangerang dikelilingi oleh jalan raya (Sumber: Google Earth, 2020)

Evaluasi purna huni Pasar Anyar Tangerang ini di fokuskan pada evaluasi di Pasar Anyar menurut Standar Nasional Indonesia (SNI) 8152:2015 tentang pasar rakyat yang meliputi sebagai berikut:

1. Evaluasi Lokasi Pasar

Dengan penjelasan sebagai berikut:

- a. Mempunyai Dokumen Bukti Kepemilikan yang sah. Pasar Anyar Kota Tangerang mempunyai Dokumen Bukti Kepemilikan serta sesuai RTRW setempat, Status Lahan: Sertifikat Hak Pengelolaan No.5 atas nama Pemerintah Kota Tangerang
- b. Sesuai RTRW setempat (Lembaran Daerah Kota Tangerang Peraturan Daerah Kota Tangerang 2012) Pasar Anyar Kota Tangerang yang terletak di Jl. Jend. Ahmad Yani, RT.002/RW.004, Kel. Sukaasih, Kec. Tangerang, Kota Tangerang, Banten 15111, serta sesuai RTRW setempat.
- c. Mudah diakses dan didukung transportasi umum di sekitar tapak terdapat Stasiun Tangerang, terdapat banyak angkutan umum kota berhenti yang menunggu penumpang di depan area sekitar Pasar Anyar Kota Tangerang. Angkutan umum kota melewati sekitar Pasar Anyar Kota Tangerang. Sehingga untuk menuju lokasi pasar mudah diakses dan didukung transportasi umum.
- d. Jauh dari fasilitas yang membahayakan (pabrik/gudang bahan kimia berbahaya, SPBU, tempat pembuangan sampah/limbah kimia min 10m). Di sekitar tapak Pasar Anyar Kota Tangerang jauh dari fasilitas yang membahayakan (pabrik/gudang bahan kimia berbahaya, SPBU, tempat pembuangan sampah/limbah kimia min 10m) serta tidak terletak pada bekas

pembuangan sampah atau pabrik bahan kimia

- e. Tidak terletak pada bekas pembuangan sampah atau pabrik bahan kimia

Di sekitar tapak Pasar Anyar Kota Tangerang tidak terletak pada bekas pembuangan sampah atau pabrik bahan kimia. Sehingga, Kriteria Lokasi Pasar Anyar Kota Tangerang 100% SESUAI dengan Norma/Acuan/Standar, yang dapat diringkas seperti dalam Tabel 1 berikut:

Tabel 1. Evaluasi Lokasi Pasar

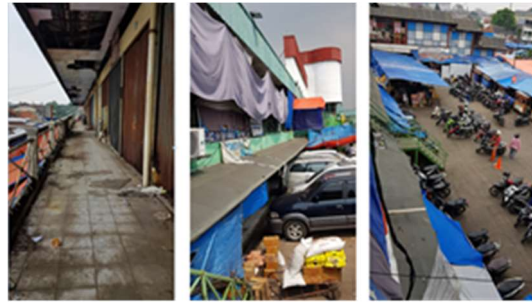
| NO | KRITERIA | PENILAIAN EKSTISTENSI BANGUNAN |
|----------|--|--------------------------------|
| 1 | Lokasi Pasar | |
| a. | Mempunyai Dokumen Bukti Kepemilikan yang sah | Sesuai |
| b. | Sesuai RTRW setempat | Sesuai |
| c. | Mudah diakses dan didukung transportasi umum | Sesuai |
| d. | Aman dari banjir dan longsor | Sesuai |
| e. | Jauh dari fasilitas yang membahayakan (pabrik/gudang bahan kimia berbahaya, SPBU, tempat pembuangan sampah/limbah kimia min 10m) | Sesuai |
| f. | Tidak terletak pada bekas pembuangan sampah atau pabrik bahan kimia | Sesuai |

2. Evaluasi Tata Ruang Luar Pasar

Dengan penjelasan sebagai berikut:

a. Tampilan Fasade.

Tampilan fasade tidak mengikuti kearifan lokal, di mana secondary skin yang ada berupa kain-kain dan terpal yang bercampur tidak memperhatikan estetika, seperti terlihat dalam gambar 2 berikut:



Gambar 2. Railing, plafon, lantai, dinding *rolling door* yang rusak menutupi fasade. Karena bangunan menghadap ke sisi barat, maka secondary skin yang ada berupa kain-kain dan terpal yang bercampur tidak memperhatikan estetika. (Sumber: Data Pribadi di Lapangan, 2020)

b. Penghijauan (RTH).

Penghijauan (RTH) tidak sesuai 10%, karena tidak adanya area penghijauan. Kondisi Tapak dan Bangunan di mana 3 sisi bangunan menempel pada jalan, yaitu di sisi utara, timur, dan selatan langsung berbatasan dengan jalan. Ruang Luar tersisa digunakan untuk parkir dan PKL, seperti terlihat dalam Gambar 3 berikut:



Gambar 3. Dari foto udara memperlihatkan Kondisi Tapak dan Bangunan Pasar Anyar, dimana 3 sisi bangunan menempel pada jalan, yaitu di sisi utara, timur dan selatan langsung berbatasan dengan jalan. Ruang Luar yang tersisa digunakan untuk parkir dan PKL

(Sumber gambar: Data PD Pasar Kota Tangerang, 2020)

c. Area Parkir

Area Parkir tidak sesuai 100 m²: 1 mobil. Karena dari luas bangunan 46.649 m², jumlah parkir mobil tidak melebihi 75 mobil, yang mana hanya di sisi depan/barat yang bercampur dengan sepeda motor, bongkar muat dan pedagang.

d. Akses masuk dan keluar pasar.

Kondisi akses masuk dan keluar pasar menjadi satu disisi barat/ depan



bangunan, sehingga tidak sesuai dengan kriteria akses masuk dan keluar terpisah, seperti terlihat dalam gambar 4 berikut:



Gambar 4. Kondisi akses masuk dan keluar pasar menjadi satu yaitu di sisi barat/ depan bangunan.

(Sumber gambar: Data PD Pasar Kota Tangerang, 2019)

- e. Area bongkar muat.
Area bongkar muat menjadi satu disisi barat/ depan bangunan, Selain itu tidak adanya pemisah yang jelas antara area parkir berdasarkan jenis alat angkut, seperti: mobil, motor, dan bongkar muat dan pengunjung, seperti terlihat dalam gambar 5 berikut:



Gambar 5. Kondisi parkir hanya ada di satu sisi barat/ depan bangunan dengan jumlah cuma 30 parkir mobil. Selain itu tidak adanya pemisah yang jelas antara area parkir berdasarkan jenis alat angkut dan pengunjung

(Sumber: Data Pribadi di Lapangan, 2020)

Sehingga Kriteria Tata Ruang Luar Pasar Pasar Anyar Kota Tangerang 100% TIDAK SESUAI dengan Norma/Acuan/ Standar, yang dapat diringkaskan seperti dalam tabel 2 berikut:

Tabel 2. Evaluasi Tata Ruang Luar Pasar

| N O | KRITERIA | NORMA/ ACUAN STANDARD | PENIL AIAN EKSIS TING BANG UNAN |
|----------|------------------------------|---------------------------------|--|
| 2 | Tata Ruang Luar Pasar | | |
| a | Tampilan Fasade | Mengikuti kearifan lokal | Tidak sesuai |
| b | Penghijauan (RTH) | 10% | Tidak sesuai |
| c | Area Parkir | 100 m ² : 1 mobil | Tidak sesuai |
| d | Akses masuk dan keluar pasar | Akses masuk dan keluar terpisah | Tidak sesuai |
| e | Area bongkar muat | Terpisah dari parkir pengunjung | Tidak sesuai |

3. Evaluasi Tata Ruang Dalam Pasar

Dengan penjelasan sebagai berikut:

- a. Zonasi.
Zonasi tidak sesuai dengan Norma/Acuan/ Standar yang memisahkan antara pangan basah, pangan kering, siap saji, non pangan, dan tempat pemotongan unggas hidup. Zonasi terlihat papan petunjuk zonasi, meskipun minim.
- b. Ukuran ruang dagang.
Ukuran ruang dagang di Pasar Anyar Kota Tangerang terkecil berukuran 2,5m x 2m hal ini sesuai dengan Norma/Acuan/Standar yaitu minimal 2 m².
- c. Tinggi meja tempat penjualan dari lantai di zona pangan.
Tinggi meja tempat penjualan dari lantai di zona pangan di Pasar Anyar Kota Tangerang berukuran 80 cm hal ini sesuai dengan Norma/Acuan/ Standar yaitu minimal 60 m, seperti terlihat dalam gambar 6 berikut:



Gambar 6. Tinggi meja tempat penjualan dari lantai di zona pangan di Pasar Anyar Kota Tangerang berukuran 80 cm (Sumber: Data Pribadi di Lapangan, 2020)

- d. Tempat cuci bahan pangan dan peralatan.
Tidak tersedia tempat cuci bahan pangan dan peralatan.
- e. Akses antar ruang (koridor, ramp, dll).
Koridor lebar 1,8 meter namun di tengah-tengah koridor sering terdapat pedagang.
Kemiringan ramp tidak ada, dengan kondisi lantai naik turun tidak rata dengan permukaan ramp lantai licin, seperti terlihat dalam gambar 7.
- f. Tinggi anak tangga (pasar 2 lantai).
Tinggi anak tangga 20 cm tidak sesuai dengan standart yaitu maksimal 18 cm
- g. Aksesibilitas
Seluruh fasilitas tidak dapat diakses dan dimanfaatkan semua orang termasuk penyandang cacat dan lansia, dengan melihat kondisi lantai yang tidak rata. beberapa lantai dinaikkan karena banjir dari saluran pembuangan/ selokan di dalam pasar yang meluap, seperti terlihat dalam gambar 7.
- h. Informasi kisaran harga.
Tidak terdapat informasi kisaran harga dan diletakkan di tempat strategis
- i. Informasi identitas pedagang.
Tidak terdapat identitas pedagang di kios/los.



Gambar 7. Kondisi ruang dalam dengan lantai yang tidak rata, beberapa lantai dinaikkan karena banjir dari saluran pembuangan/ selokan di dalam pasar yang meluap. Pada saat musim hujan, banjir di dalam pasar selain dari saluran drainase yang tidak baik, juga dari kebocoran yang terjadi di beberapa titik atap. Hal ini menyebabkan koridor/gangway tidak dapat memberikan kemudahan untuk sirkulasi pedagang dan pembeli, termasuk penyandang cacat, dalam melakukan kegiatan transaksi dan keluar masuk barang dari area bongkar muat ke toko/kios, los, maupun ke konter/pelataran.
(Sumber: Data pribadi di Lapangan, 2020)

Sehingga Kriteria Tata Ruang Dalam Pasar Anyar Kota Tangerang 66% (8/12) TIDAK SESUAI dengan Norma/Acuan/Standar, seperti terlihat dalam tabel 3 berikut:

Tabel 3. Evaluasi Tata Ruang Dalam Pasar

| NO | KRITERIA | NORMA/A CUAN STANDAR D | PENILAI AN EKSISTI NG BANGU NAN |
|----------|---|---|--|
| 3 | Tata Ruang Dalam Pasar | | |
| a | Zonasi | Memisahkan pangan basah, pangan kering, siap saji, non pangan, dan tempat pemotongan unggas hidup | Tidak sesuai |
| | | Papan petunjuk zonasi | sesuai (minim) |
| b | Ukuran ruang dagang | minimal 2 m ² | sesuai |
| c | Tinggi meja tempat penjualan dari lantai di zona pangan | minimal 60 cm | sesuai |
| d | Tempat cuci bahan pangan | Tersedia tempat cuci bahan pangan dan peralatan | Tidak sesuai |



| | | | |
|---|---|---|--------------|
| | dan peralatan | | |
| e | Akses antar ruang (koridor, ramp, dll) | Koridor lebar minimal 1,8 meter | sesuai |
| | | Kemiringan ramp max 6°, permukaan ramp tidak licin | Tidak sesuai |
| f | Akses antar lantai (tangga, lift, eskalator, dll) | Lift digunakan untuk bangunan diatas 4 lantai | - |
| | Tinggi anak tangga (pasar 2 lantai) | Tinggi anak tangga max 18 cm | Tidak sesuai |
| g | Aksesibilitas | Seluruh fasilitas dapat diakses dan dimanfaatkan semua orang termasuk penyandang cacat dan lansia | Tidak sesuai |
| h | Informasi kisaran harga | terdapat informasi kisaran harga dan diletakkan di tempat strategis | Tidak sesuai |
| i | Informasi identitas pedagang | terdapat identitas pedagang di kios/los | Tidak sesuai |

4. Evaluasi Fasilitas Kelengkapan Pasar

Dengan penjelasan sebagai berikut:

- a. Ruang Pengelola.
Ruang Pengelola terdapat di dalam pasar seperti terlihat seperti dalam Gambar 8 berikut ini :



Gambar 8. Ruang Pengelola terletak di lantai 3 dan dapat mudah diakses melalui tangga depan bangunan (Sumber: Data Pribadi di Lapangan, 2020)

- b. Ruang *security*.
Ruang *security* terdapat di dalam pasar. Ruang *security* terletak di lantai 3 dan dapat mudah diakses melalui tangga depan bangunan.
- c. Ruang Informasi.
Tidak tersedia Ruang Informasi.
- d. Ruang Kesehatan.
Tidak terdapat Ruang Kesehatan.
- e. Toilet.
Tidak terpisah antara pria dan wanita minimal berada pada 4 lokasi yang berbeda. Seperti terlihat dalam Gambar 9 berikut ini :



Gambar 9. Kondisi toilet dimana tidak terpisah antara pria dan wanita (Sumber: Data Pribadi di Lapangan, 2020)

- f. Ruang Ibadah.
Terdapat 2 ruangan peribadatan yaitu mushola pada setiap Toilet Umum dan terdapat Masjid di lantai 3
- g. Ruang publik serbaguna.
Terdapat Ruang publik serbaguna berupa masjid dan gedung olah raga yang terletak di lantai 3.
- h. Ruang laktasi.
Tidak terdapat Ruang laktasi.
- i. Gudang peralatan.
Tidak terdapat Gudang peralatan.
- j. Tempat penyimpanan bahan pangan bersuhu rendah/lemari pendingin.

Tempat penyimpanan bahan pangan bersuhu rendah/lemari pendingin terdapat di los pedagang daging dan ikan. Seperti terlihat dalam Gambar 10 berikut ini:



Gambar 10. Lemari pendingin terdapat di los pedagang daging dan ikan (Sumber: Data Pribadi di Lapangan, 2020)

- k. Ruang Tera
Tidak tersedia alat ukur, takar, timbang yang sudah ditera dan masih berlaku. Tidak terdapat pelaksanaan sidang tera/tera ulang. Serta tidak terdapat Ruang permanen untuk tera
- l. Area Merokok
Tidak terdapat Area Merokok
- m. Ruang disinfektan
Tidak terdapat Ruang disinfektan
- n. CCTV.
CCTV hanya terdapat di Toko Emas dan hanya dapat dipantau oleh pemilik Toko Emas itu sendiri. Seperti terlihat dalam Gambar 11 berikut ini:



Gambar 11. CCTV yang terdapat di Toko Emas dan hanya dapat dipantau oleh pemiliknya saja (Sumber: Data Pribadi di Lapangan, 2020)

- o. Tersedia tempat cuci tangan dengan sabun dan air yang mengalir
Tidak tersedia tempat cuci tangan dengan sabun dan air yang mengalir
- p. ATM Center
Tidak tersedia ATM Center
- q. Tempat pemotongan unggas

Tidak tersedia tempat pemotongan unggas yang terpisah dari pasar utama.

Sehingga Kriteria Fasilitas Kelengkapan Pasar Anyar Kota Tangerang 76% (16/21) TIDAK SESUAI dengan Norma/Acuan/Standar, yang diringkas seperti dalam table 4 berikut ini:

Tabel 4. Evaluasi Fasilitas Kelengkapan Pasar

| NO | KRITERIA | NORMA/ACUAN STANDAR | PENILAIAN EKSTISTENSI BANGUNAN |
|------------------------------------|---|--|--------------------------------|
| Fasilitas Kelengkapan Pasar | | | |
| a | Ruang Pengelola | di dalam pasar | sesuai |
| b | Ruang security | ada | sesuai |
| c | Ruang informasi | ada | Tidak sesuai |
| d | Ruang Kesehatan | ada | Tidak sesuai |
| e | Toilet | *Terpisah antara pria dan wanita minimal berada pada 4 lokasi yang berbeda | Tidak sesuai |
| f | Ruang Ibadah | minimal 2 ruangan | sesuai |
| g | Ruang publik serbaguna | ada | sesuai |
| h | Ruang laktasi | minimal 2 ruangan | Tidak sesuai |
| i | Gudang peralatan | ada | Tidak sesuai |
| j | Tempat penyimpanan bahan pangan bersuhu rendah/lemari pendingin | ada | sesuai |
| k | Ruang Tera | minimal 2 pos | Tidak sesuai |
| | • Tersedia alat ukur, takar, timbang yang | | Tidak sesuai |



| | | | |
|---|--|---|--|
| | | | sudah ditera dan masih berlaku |
| | | | •Pelaksanaan sidangan tera/tera ulang |
| | | | •Ruangan permanen untuk tera |
| | | | Tidak sesuai |
| l | Area Merokok | ada | Tidak sesuai |
| m | Ruang disinfektan | ada | Tidak sesuai |
| n | CCTV | minimal berada pada 2 lokasi yang berbeda | Tidak sesuai |
| | | | • Ditempatkan di lokasi yang dapat memantau seluruh kegiatan pasar. |
| | | | Tidak sesuai |
| | | | • Pemantauan CCTV hanya dapat diakses oleh pengelola pasar. |
| | | | Tidak sesuai |
| | | | • Tidak ditempatkan pada wilayah yang bersifat pribadi misalnya toilet, kamar mandi, dan ruang menyusui. |
| | | | Tidak sesuai |
| o | Tersedia tempat cuci tangan dengan sabun dan air yang mengalir | | Tidak sesuai |
| p | ATM Center | | Tidak sesuai |
| q | Tempat pemotongan unggas | terpisah dari | Tidak sesuai |

pasar utama

5. Evaluasi Fasilitas Utilitas

Dengan penjelasan sebagai berikut:

a. Sumber Air Bersih

Terdapat sumber air yang berasal dari PAM. Seperti terlihat dalam Gambar 12 berikut ini:



Gambar 12. Terdapat sumber air yang dialirkan ke toilet dan area wudlu (Sumber: Data Pribadi di Lapangan, 2020)

b. Sistem Pengolahan Sampah

Tidak memenuhi semua syarat sistem pengolahan sampah. Dapat dilihat dalam Gambar 13 berikut ini:



Gambar 13. Tidak tersedia fasilitas sampah yang memadai, sehingga sampah mengganggu kesehatan dan kenyamanan (sumber:<https://palapanews.com/2020/05/08/pasar-anyar-tangerang-terapkan-physical-distancing/>, 2020)

c. Drainase.

Tidak memenuhi semua syarat sistem Drainase. Seperti terlihat dalam Gambar 14 dan 15 berikut ini:



Gambar 14. Saluran drainase yang tertutup oleh berbagai sampah
(Sumber: Data Pribadi di Lapangan, 2020)



Gambar 15. Drainase tidak memiliki kemiringan sesuai dengan ketentuan yang berlaku
(Sumber: Data Pribadi di Lapangan, 2020)

- d. IPAL.
Tidak memenuhi semua syarat sistem IPAL.
- e. Ventilasi & Penghawaan
Tidak memenuhi semua syarat sistem Ventilasi & Penghawaan seperti terlihat dalam Gambar 16 berikut ini :



Gambar 16. Bangunan mempunyai minim ventilasi alami, yaitu bukaan pada sisi-sisi luar saja.
(Sumber: Data Pribadi di Lapangan, 2020)

- f. Pencahayaan.
Tidak memenuhi semua syarat sistem pencahayaan alami atau pencahayaan buatan seperti terlihat dalam Gambar 17 berikut ini :



Gambar 17. Bangunan mempunyai minim pencahayaan alami atau pencahayaan buatan sesuai dengan fungsinya.
(Sumber: Data Pribadi di Lapangan, 2020)

- g. Mitigasi Bencana
Tidak memenuhi semua syarat sistem Mitigasi Bencana
- h. Sarana telekomunikasi.
Tidak memiliki Sarana telekomunikasi

Sehingga Kriteria Utilitas Pasar Anyar Kota Tangerang 85% (5/34) TIDAK SESUAI dengan Norma/Acuan/Standar, seperti yang diringkas pada Tabel 5 sebagai berikut :

| Tabel 5. Evaluasi Fasilitas Pasar | | | |
|-----------------------------------|---------------------|---|-------------------------------------|
| NO | KRITERIA | NORMA/ACUAN STANDARD | PENILAIAN EKSISTENSI BANGUNAN |
| 5 | Utilitas | | |
| | a Sumber Air Bersih | Ada | sesuai |
| | | • Jaringan air bersih harus disediakan untuk melayani kebutuhan pengguna dan kapasitasnya harus dihitung menurut jenis dan jumlah pengguna. | Tidak sesuai |



| | | | | | |
|----------------------------|--|--------------|--|--|---|
| | • Tersedia air bersih secara berkesinambungan dan/atau tempat penampungan air dilengkapi dengan kran supaya air bisa mengalir. | Tidak sesuai | | | |
| | • Tersedia instalasi air bersih pada area bahan pangan basah. | sesuai | | | pisahkan antara jenis sampah organik dan non organik. |
| | • Pemeriksaan kualitas air bersih dilakukan melalui pengujian secara berkala. | Tidak sesuai | | | • Tersedia tempat sampah yang terpisah antara sampah kering dan basah dalam jumlah yang cukup. |
| | | | | | • Tempat sampah harus terbuat dari bahan kedap air, tidak mudah berkarat, kuat, tertutup, dan mudah dibersihkan. |
| b Sistem Pengolahan Sampah | | | | | • Tersedia alat angkut sampah yang kuat, mudah dibersihkan, dan mudah dipindahkan. |
| | • Sistem pembuangan sampah direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangan fasilitas penampungan dan jenisnya. | Tidak sesuai | | | • Tersedia Tempat Pembuangan Sampah (TPS) sementara yang kedap air, kuat, mudah dibersihkan, serta mudah dijangkau petugas pengangkut sampah. |
| | • Tersedia fasilitas pewadahan yang memadai, sehingga tidak mengganggu kesehatan dan kenyamanan. | Tidak sesuai | | | • Lokasi TPS terpisah dari bangunan pasar dan memiliki akses tersendiri yang terpisah dari akses pengunjung |
| | • Tersedia tempat sampah yang kedap air, tertutup dan mudah diangkat serta di | Tidak sesuai | | | |

| | | | | | | |
|------------|---|--------------|--|--|--|----------------|
| | dan area bongkar muat lbarang | | | | | |
| | • Sampah diangkut minimal 1 x 24 jam. | sesuai | | | • Limbah cair harus diolah terlebih dahulu dengan persyaratan tertentu sebelum dibuang ke saluran pembuangan umum. | Tidak sesuai |
| | • Terdapat kegiatan pengelolaan sampah berdasarkan prinsip 3R | Tidak sesuai | | | • Tersedia saluran pembuangan limbah tertutup yang tidak melewati area penjualan. | Tidak sesuai |
| | • terdapat bank sampah | sesuai | | | • Pemeriksaan kondisi limbah cair dilakukan melalui pengujian secara berkala. | Tidak sesuai |
| c Drainase | | | | | e Ventilasi & Penghawaan | |
| | • Ditutup dengan kisi sehingga saluran mudah dibersihkan. | Tidak sesuai | | | • Bangunan harus mempunyai ventilasi alami atau buatan sesuai dengan fungsinya. | sesuai (minim) |
| | • Memiliki kemiringan sesuai dengan ketentuan yang berlaku sehingga mencegah genangan air. | Tidak sesuai | | | • Bukaannya saluran ventilasi harus dirancang untuk menghindari gangguan hewan. | Tidak sesuai |
| | • Tidak ada bangunan los/kios di atas saluran drainase. | Tidak sesuai | | | • Teknis sistem ventilasi harus terdiri dari bukaan permanen, seperti jendela, pintu atau sarana lain yang dapat dibuka. | Tidak sesuai |
| d IPAL | | | | | | |
| | • Direncanakan dengan mempertimbangkan jenis dan tingkat bahayanya serta memisahkan pembuangan air limbah yang mengandung bahan beracun dan berbahaya dengan air limbah domestik. | Tidak sesuai | | | | |



| | | | |
|---|-----------------------|--|--------------|
| f | Pencapaian | Bangunan harus memiliki pencahayaan alami atau pencahayaan buatan | Tidak sesuai |
| | | | |
| g | Mitigasi Bencana | • Memiliki prosedur keselamatan pengguna bangunan dari kondisi darurat | Tidak sesuai |
| | | • Tersedia jalur-jalur evakuasi dan titik kumpul (assembly point) untuk kondisi darurat sesuai standar keselamatan pada bangunan. | Tidak sesuai |
| | | • Tersedia sistem pencegahan bahaya kebakaran. | Tidak sesuai |
| | | • Untuk bangunan baru, perencanaan bangunan tidak ada akomodasi kemungkin melokalisasi bagian bangunan yang terbakar untuk melindungi bagian bangunan lainnya. | Tidak sesuai |
| | | • Hidran air/nozzle | Tidak sesuai |
| | | • APAR | Tidak sesuai |
| h | Sarana telekomunikasi | | Tidak sesuai |

KESIMPULAN

Andjar Widajanti; dkk., Evaluasi Purna Huni Pasar Tradisionil Studi Kasus: Pasar Anyar Kota Tangerang

Dari hasil evaluasi Purna Huni Pasar Anyar Kota Tangerang berdasarkan teknikal, yaitu membandingkan kondisi Purna Huni Pasar Anyar berdasarkan Standar Nasional Indonesia (SNI) 8152:2015 tentang Kriteria Pasar Rakyat, adalah sebagai berikut: Meskipun kondisi lokasi pasar 100% sesuai dengan Standar Nasional Indonesia, namun terdapat ketidaksesuaian yang sangat besar (di atas 65%) pada kriteria-kriteria yang lain menurut Standar Nasional Indonesia (SNI) 8152:2015 tentang Kriteria Pasar Rakyat, yaitu: Tata Ruang Luar Pasar (100% tidak sesuai), Tata Ruang Dalam Pasar (66% tidak sesuai), Fasilitas Kelengkapan Pasar (76% tidak sesuai) serta Fasilitas Utilitas (85% tidak sesuai).

Jadi, Pasar Anyar Kota Tangerang dengan kondisi lokasi yang sangat baik ini, sangat tidak memenuhi persyaratan-persyaratan sesuai standar SNI Pasar Rakyat 8152:2015.

Mengutip jurnal (Saino 2019) bahwa dari delapan faktor yang mempengaruhi keputusan konsumen membeli di pasar tradisional adalah lokasi dan kenyamanan. Dalam Evaluasi Purna Huni Pasar Anyar, lokasi sangat baik, namun kondisi yang lain lebih 65% kurang memenuhi persyaratan; hal inilah yang menyebabkan kemunduran yang terus menerus terjadi.

SARAN

Sesuai dengan hasil Evaluasi Purna Huni Pasar Anyar Tangerang berdasarkan Teknikal yang sudah dilakukan, maka saran untuk PD Pasar Kota Tangerang dalam hal ini Pengelola Pasar Anyar dan Pemerintah Daerah Kota Tangerang diharapkan dapat menghadirkan fasilitas yang belum ada.

Pengelola Pasar Anyar dan Pemerintah Daerah Kota Tangerang harus memperhatikan Tata Ruang Luar Pasar dimana 100% tidak sesuai, Tata Ruang Dalam Pasar dimana 66% tidak sesuai, Fasilitas Kelengkapan Pasar dimana 76% tidak sesuai serta Fasilitas Utilitas dimana 85% tidak sesuai.

Saran untuk konsultan perencana dan untuk pengembang dalam melakukan Revitalisasi Pasar agar memperhatikan standar SNI Kriteria Pasar Rakyat sehingga memberikan kenyamanan bagi masyarakat penggunaannya.

Dalam Revitalisasi Pasar Anyar nantinya diharapkan adanya perbaikan kualitas dan peningkatan fasilitas fisik serta infrastruktur pasar adalah merupakan

strategi utama, namun masalah memperbaiki sistem pengelolaan limbah merupakan alternatif strategi utama, seperti pada kasis revitalisasi pasar tradisional lainnya, seperti halnya pada pasar tradisional yang lain (Merlinda, Umi, and Widjaja 2020)

Pengelolaan Pasar Anyar nantinya diharapkan juga memanfaatkan teknologi, dengan model pengelolaan berbasis pemasaran digital, seperti halnya pada pasar modern (Gaol 2022).

DAFTAR PUSTAKA

- Akman, Elçin. 2002. *Post Occupancy Evaluation With Building Values Approach a Thesis Submitted To The Department Of Interior Architecture And Environmental Design And The Institute Of Fine Arts Of Bilkent University In Partial Fulfillment Of The Requerments For The Degree Of Master Of Fine Arts.*
- Alhamdani, M Ridha, and Dian Perwita Sari. 2020. "Performance Evaluation of Pontianak Kapuas Indah Market from Architecture and Behaviour Aspect." *Journal of Architectural Research and Education* 1(2): 107. doi:10.17509/jare.v1i2.22301
- Anggraini, Gita; Dina Amalia, Ferry Hermawan, Ismiyati,. 2017. 6 JURNAL KARYA TEKNIK SIPIL *Standar Revitalisasi Pasar Tradisional Di Indonesia (Studi Kasus Pasar Tradisional Di Kota Semarang).*
- Gaol, J. L., & Ichsan, R. N. 2022. "Traditional Market Management Model Based on Digital Marketing. Quality-Access to Success."
- Lembaran Daerah Kota Tangerang Peraturan Daerah Kota Tangerang.* 2012.
- Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor 37/M-DAG/PER/5/2017.*
- Merlinda, Santi, Sri Umi, and Mintarti Widjaja. 2020. *Revitalization Strategy of Traditional Markets: A Case Study in Malang.*
- "Peraturan Menteri PUPR No.14 Tahun 2017."
- Prabowo, E., Madi, S., Safri, & Lustrilanang. 2017. "Existence and Revitalization of Traditional Markets against Modern Markets Development."
- Saino. 2019. "Analysis Factor of Existence Traditional Market: The Analysis of Consumer Behavior Perspective (Study on the Progo Market, Tropodo Village, Waru Sidoarjo, East Java)." *KnE Social Sciences* 3(11): 744. doi:10.18502/kss.v3i11.4048.
- Standar Nasional Indonesia. 2015. SNI Nomor 8152 Tahun 2015 Tentang Pasar Rakyat.*
- Suartha, N. 2016. "Revitalisasi Pasar Tradisional Bali Berbasis Pelanggan (Studi Kasus Di Kabupaten Gianyar).," *Jakarta : PT RajaGrafindo Persada.* .
- tangerangkota.go.id. 2023. *Pasar Anyar Tangerang, Ikon Legendaris Kebanggaan Kota Tangerang.*
- Tanuwidjaja, Gunawan, and Richo Wirawan. *The 2 Nd International Conference Planning in the Era of Uncertainty: Sustainable Development Creative-Sustainable Traditional Market Design in Malang.* <http://www.ura.gov.sg>
- Wulan, Putri, Eka Christi, Mohammad Ali Topan, Agus Budi Purnomo, Jurusan Arsitektur Fakultas, Teknik Sipil, Dan Perencanaan, and Universitas Trisakti. 2018. 3 Jurnal Penelitian dan Karya Ilmiah Lembaga Penelitian Universitas Trisakti *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Tingkat Kenyamanan Pasar Anyar Di Kota Tangerang.*