

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Definisi Objek Rancangan: Perancangan *Blimbing Hybrid Traditional Market*

2.1.1 Definisi Pasar Tradisional (Traditional Market)

Pasar tradisional terdiri dari kata “pasar” dan “tradisional”. Pasar berasal dari kata *bazar* yang berasal dari bahasa Parsi dan Arab berarti tempat berjualan (Geertz, 1963, dalam Rochyansyah, 2009:200) . Sedangkan dalam Kamus Bahasa Indonesia “pasar” juga diartikan sebagai tempat orang berjual beli. Sehingga dapat disimpulkan kata “pasar” secara umum memiliki arti sebagai tempat berjualan.

Kata tradisional juga berasal dari serapan bahasa inggris yaitu *traditional*. Dalam Kamus Bahasa Indonesia kata “tradisional” memiliki arti menurut tradisi, yaitu adat kebiasaan yang masih diturunkan secara turun-temurun. Sedangkan dalam kamus *Oxford for Advence Learners Dictionary*, “traditional” diartikan sesuatu yang bersifat dan didasarkan pada tradisi (kebiasaaan). Dari pengertian menurut bahasa, dapat disimpulkan bahwa pasar tradisional yaitu tempat yang mewadahi aktivitas jual beli yang dilakukan secara tradisional yaitu dengan bertemunya penjual dan pembeli secara langsung.

2.1.2 Definisi Hybrid

Secara etimologis kata *Hybrid* dari bahasa inggris yang berarti membuat sesuatu yang terdiri dari dua hal yang berbeda atau menggabungkan dua hal yang saling berbeda. Istilah hybrid atau dalam bahasa Indonesia disebut

dengan “hibrida”, sering digunakan dalam istilah biologi dan ilmu tumbuhan. Pada konteks perancangan pasar tradisional ini istilah hybrid digunakan sebagai bagian dari aplikasi perancangan dari tema *retrofitting architecture*.

2.1.3 Definisi Hybrid traditional Market

Hybrid traditional market merupakan perancangan pasar tradisional yang terintegrasi dengan fungsi lain yaitu ruang publik terbuka hijau. Hal ini merupakan sebuah ide dan model pengembangan pasar tradisional sebagai upaya memenuhi fungsinya sebagai ruang ekonomi namun memiliki fungsi sosial dan ekologi yang dapat ko-eksisten. Ruang publik terbuka hijau, nantinya dapat difungsikan dengan berbagai aktivitas seperti urban farming, ruang bermain dan berbagai fungsi rekreatif edukatif lain yang mewadahi kebutuhan masyarakat sekitar.

2.2 Kajian Objek Rancangan

2.2.1 Kajian pada Pasar Tradisional

2.2.1.1 Sejarah dan Perkembangan Pasar Tradisional

Menurut catatan sejarah keberadaan pasar berkembang sejak peredaran manusia muncul, hal ini dikarenakan adanya dua kebutuhan yang saling berbeda. Dengan menggunakan sistem *barter* yaitu saling tukar menukar barang, manusia zaman dahulu dalam melakukan transaksi perdagangan. Di Jawa, pasar disebut dengan *peken* merupakan tempat berkumpul untuk saling tukar menukar kebutuhan yang ada di setiap daerah di Jawa. Dalam gambaran yang diungkapkan oleh Thomas Stamford Rafles dalam bukunya *The History of Java*

bahwa di pasar biasanya berkumpul ribuan orang, terutama kaum perempuan yang membawa hasil bumi untuk dipertukarkan di pasar. Di beberapa tempat dibangun bangunan khusus untuk kios, biasanya hanya berupa pondok bambu yang beratap ilalang dan fungsinya hanya sementara. Terkadang pasar ini hanya digelar di bawah pohon besar yang cukup lapang untuk berkumpul. Biasanya terdapat gandum-gandum atau biji-bijian, pedagang pakaian, perajin kuningan atau manufaktur kecil, juga ada pedagang bangsa Cina, India dan Eropa (Raffles, 2008:124).

Sedangkan menurut Clifford Geertz dalam bukunya *Peddlers and Princes* menjelaskan tentang dua sektor perdagangan di perkotaan, pertama adalah kegiatan yang didasari oleh sektor agraris, yaitu kegiatan perdagangan disuatu tempat yang bernama pasar. Sudah dijelaskan sebelumnya bahwa pasar berasal dari kata *bazaar* yaitu tempat berjualan dari tradisi bangsa Parsi dan Arab. Kegiatan perdagangan sangat bervariasi tingkatannya terutama kebutuhan sehari-hari yaitu kebutuhan sandang pangan. Karakteristik spesifik dari kegiatan berjual beli di pasar dilakikam dengan proses *adhock* tawar menawar yang bersifat *sliding prices*. Sektor bazar merupakan kegiatan bersama yang dilakukan oleh banyak pedagang dari yang sangat kecil hingga yang sangat besar dan mereka berada dalam satu ruangan, bahkan hanya di tempat terbuka yang cukup strategis dan mentradisi. Di pedesaan lokasi pasar biasanya dianggap magis dan keramat oleh masyarakat, karena merupakan ruang ekonomi desa. Pada tradisi masyarakat Jawa mengenal hari pasaran, yaitu Kliwon, wage, dan seterusnya (Geertz dalam Rochyansyah, 2009).

2.2.1.2 Penggolongan Pasar

Pasar digolongkan dalam beberapa macam berdasarkan jenis komoditas, ukuran pasar, fungsi, kegiatan dan waktu. Berikut beberapa jenis atau tipe pasar :

i. Penggolongan pasar secara umum

- Pasar homogen, yaitu pasar yang menjual hanya satu jenis barang dagangan, misal : pasar buah, pasar ikan
- Pasar heterogen, yaitu pasar yang menjual lebih dari satu jenis barang dagangan, seperti berbagai macam kebutuhan sandang pangan

ii. Penggolongan pasar secara khusus

• Pasar menurut kegiatan

- Pasar eceran, yaitu pasar dimana permintaan dan penawaran barang atau pemberian jasa secara eceran atau retail
- Pasar grosir, yaitu permintaan dan penawaran barang atau pemberian dalam jumlah besar
- Pasar induk, yaitu pasar yang menjadi pusat pengumpulan, pelelangan, penyimpanan bahan-bahan pangan untuk disalurkan kepada grosir atau pusat pembelian.

• Pasar menurut lokasi dan skala pelayanan

- Pasar lingkungan

Jenis pasar yang memiliki cakupan wilayah layanan dalam skala lingkungan seperti dalam lingkungan desa atau perumahan

- Pasar wilayah

Jenis pasar yang memiliki cakupan wilayah layanan dalam skala wilayah yang lebih luas dari skala lingkungan, seperti pasar pada skala kecamatan

- Pasar kota

Jenis pasar yang memiliki cakupan layanan yang cukup luas yaitu skala kota, biasanya pasar jenis ini disebut sebagai pasar induk. Pasar kota menjadi pusat aktivitas penggerak roda ekonomi kota

- **Pasar menurut waktu kegiatan**

- Pasar pagi hari

- Pasar siang hari

- Pasar malam hari

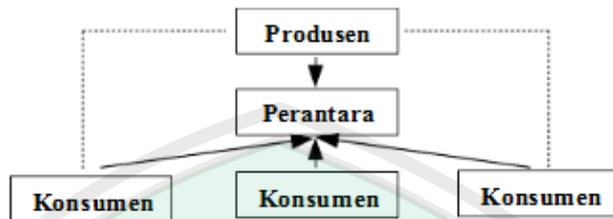
- **Pasar menurut jenis barang dagangan**

- Pasar umum, mencakup berbagai jenis barang dagangan

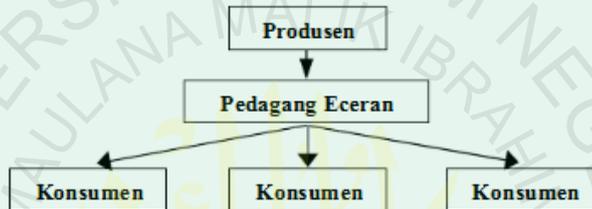
- Pasar khusus, mencakup satu jenis barang dagangan

2.2.1.3 Proses Kegiatan Pasar

i. Penyaluran langsung kepada konsumen



ii. Penyaluran dengan jasa perantara



iii. Penyaluran melalui pedagang eceran



iv. Penyaluran melalui pedagang besar dan eceran



Diagram 2.4. Penyaluran melalui pedagang besar dan eceran
(Sumber : Wijaya Rosli, 1999)

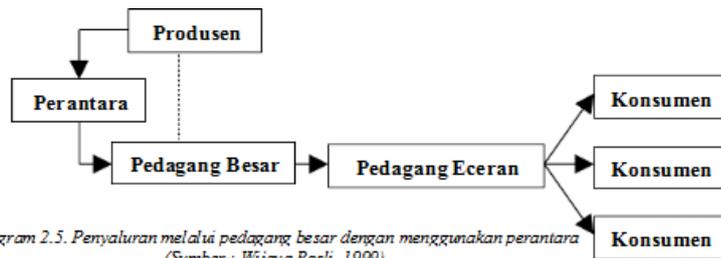
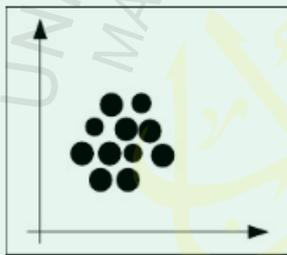


Diagram 2.5. Penyaluran melalui pedagang besar dengan menggunakan perantara
(Sumber : Wijaya Rosli, 1999)

Keterangan
 Hubungan langsung
 Hubungan tidak langsung

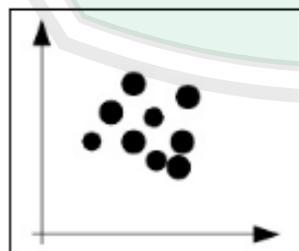
2.2.1.4 Bentuk dan Pola-pola Pasar

- Pola pasar homogen (Homogeneous preference)



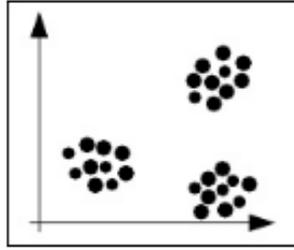
Menunjukkan pasar dimana semua konsumennya mempunyai pola yang minat yang sama terhadap suatu produk atau barang/jasa.

- Pola pasar yang menyebar (Diffused preference)



Menunjukkan konsumen mempunyai sudut pandang yang berbeda-beda tentang apa yang diinginkan.

- Pola pasar yang menyebar secara terkoordinir (berkelompok)



Menunjukkan kemungkinan lain, yaitu pola yang mengelompok terhadap suatu *product space*, pola konsumen yang seperti inilah yang terjadi di pasar tradisional.

2.2.1.5 Ketentuan Pasar tradisional menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 20 Tahun 2012

Ketentuan pasar tradisional mengacu pada peraturan yang telah ditetapkan oleh Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia nomor 20 tahun 2012. Dalam hal ini, masalah infrastruktur persyaratan pasar dalam pasal-pasal peraturan yang telah ditetapkan menjadi kajian sebagai salah satu standar perancangan.

i. Tujuan dan pengelolaan dan pemberdayaan pasar tradisional

Tujuan pengelolaan dan pemberdayaan pasar tradisional tertulis pada pasal 2, yaitu :

- Menciptakan pasar tradisional yang tertib, teratur, aman, bersih dan sehat
- Meningkatkan pelayanan kepada masyarakat
- Menjadikan pasar tradisional sebagai penggerak roda perekonomian daerah

- Menciptakan pasar tradisional yang berdaya saing dengan pusat perbelanjaan dan toko modern

ii. Kriteria pasar tradisional

Kriteria pasar tradisional didasarkan pada perataturan menteri dalam negeri pasal 4, yaitu:

- Dimiliki, dibangun dan/atau dikelola oleh pemerintah daerah
- Transaksi dilakukan dengan cara tawar-menawar antar penjual dan pembeli
- Tempat usaha beragam dan menyatu dalam lokasi yang sama
- Sebagian besar barang dan jasa yang ditawarkan berbahan baku lokal

iii. Fasilitas bangunan dan tata letak

Fasilitas dan tata letak pasar tradisional mengacu pada peraturan yang telah ditetapkan pada pasal 6, yaitu :

- Bangunan yang berupa toko, kios, los dibuat dengan standard ukuran ruang tertentu
- Petak atau blok dengan akses jalan pengunjung ke segala arah
- Pencahayaan dan sirkulasi udara yang cukup
- Penataan toko, kios, los dikelompokkan berdasarkan jenis barang dagangan
- Bentuk bangunan pasar tradisional selaras dengan karakteristik budaya daerah

iv. Sarana pendukung

Sarana pendukung menurut standar yang telah ditetapkan dalam pasal 9, yaitu :

- Kantor pengelola
- Areal parkir
- Tempat pembuangan sampah sementara atau sarana pengelolaan sampah
- Air bersih
- Sanitasi atau drainase
- Pos keamanan
- Tempat pengeolaan limbah atau instalasi pengelolaan limbah
- Hidran dan fasilitas pemadam kebakaran
- Penteraan
- Sarana komunikasi
- Area bongkar muat dagangan

v. Standar operasional

Standar operasional pada pasar tradisional disarkan pada standar yang telah ditetapkan pada pasal 10, ayat 2, yaitu:

- Sistem penarikan retribusi
- Sistem keamanan dan ketertiban
- Sistem kebersihan dan penanganan sampah
- Sistem perparkiran
- Sistem pemeliharaan sarana pasar

- Sistem penteraan
- Sistem penanggulangan sampah

2.2.1.6 Sektor Informal pada Pasar Tradisional

Pasar tradisional merupakan sarana dimana para pedagang berkumpul untuk menjajakan barang dagangannya. Berbagai tingkatan pedagang berkumpul menjadi satu, dan terkelompok berdasarkan jenis barang dagangannya. Toko, kios, los dan tenda-tenda atau bahkan tidak menggunakan pelindung dan berdagang di tempat seadanya merupakan komponen-komponen yang menjadi ciri pasar tradisional. Sektor formal dan informal berinteraksi dalam pasar tradisional. Sektor informal diwakili oleh pedagang tetap yang menghuni toko dan kios pasar yang telah disediakan dengan cara menyewa, sedangkan sektor informal diwakili oleh pedagang yang pada umumnya tidak memiliki tempat khusus, biasanya mereka menggunakan tempat seadanya seperti pedagang kaki lima yang menggunakan tenda, pedagang di lorong-lorong pasar dan pedagang keliling yang tidak menetap di satu tempat. Antara pedagang dengan yang menempati kios tetap dan permanen dan tempat berdagang dengan tempat yang tidak permanen berjalan beriringan dalam pasar tradisional. Namun bisa dikatakan hampir hampir seluruh pedagang di pasar tradisional dapat diklasifikasikan ke dalam sektor informal. Hal ini mengacu pada karakteristik pedagang di pasar tradisional, yaitu didasarkan pada karakteristik sektor informal menurut beberapa ahli, yaitu :

1. Tadaro dan Abdullah (1979), mengemukakan ciri-ciri sektor informal sebagai berikut

- Sebagian besar memiliki produksi yang berskala kecil, aktivitas-aktivitas jasa dimiliki oleh perorangan atau keluarga, dan dengan menggunakan teknologi sederhana
- Umumnya para pekerja bekerja sendiri dan sedikit yang memiliki pendidikan formal yang tinggi
- Produktifitas pekerja dan penghasilannya cenderung lebih rendah daripada sektor formal
- Para pekerja di sektor informal tidak dapat menikmati perlindungan seperti yang didapat dari sektor formal dalam bentuk jaminan kelangsungan kerja, kondisi kerja yang layak dan jaminan pension
- Kebanyakan pekerja yang memasuki sektor informal adalah pendatangbaru dari desa yang tidak mendapatkan kesempatan untuk bekerja di sektor formal
- Motivasi mereka biasanya untuk mendapatkan penghasilan yang bertujuan hanya untuk dapat hidup (*survive*), bukannya untuk mendapatkan keuntungan dan hanya mengandalkan pada sumber daya yang ada pada mereka untuk menciptakan pekerjaan

- Mereka berupaya agar sebanyak mungkin anggota keluarga mereka ikut berperan dalam kegiatan yang mendatangkan penghasilan dan meskipun begitu mereka bekerja dengan waktu yang panjang
- ii. Menurut sethurman (Manning, 1991) bahwa sektir informal biasanya digunakan untuk menunjukkan sejumlah kegiatan ekonomi yang berskala kecil. Akan tetapi, sektor informal tidak bisa disebutkan sebagai perusahaan berskala kecil. Sektor informal terutama dianggap sebagai manifestasi diri dari suatu pertumbuhan kesempatan kerja di negara berkembang. Sektor informal di kota terutama harus dipandang sebagai unit-unit berskala kecil yang terlibat dalam produksi dan distribusi barang-barang yang masih dalam proses evolusi daripada dianggap sebagai sekelompok perusahaan yang berskala kecil dengan masukan-masukan modal dan pengelolaan (manajerial) yang besar (dalam Hariyono, 2007).

2.2.1.7 Kajian Arsitektural dan Teori Perancangan Pasar Tradisional

Fasilitas yang paling mendasar dan menjadi kebutuhan pasar adalah sarana yang dapat menunjang aktivitas pasar dan penggunaannya. Seperti ketentuan yang telah ditentukan dalam undang-undang peranturan pasar tradisional yang telah ditetapkan oleh Kementrian Dalam Negeri. Pada pembahasan kajian arsitektural adalah pembahasan elemen terpenting yang dibutuhkan pada pasar tradisional.

□ **Kios**

Kios merupakan sarana yang memfasilitasi pedagang pasar tradisional sebagai sarana tempat menjual dagangannya. Pada umumnya kios-kios di pasar tradisional terbagi dalam beberapa ukuran dan disesuaikan dengan jenis barang dagangannya. Di sebagian besar pasar tradisional, secara penempatan kios dibedakan menjadi dua yaitu kios outdoor dan kios indoor. Kios outdoor merupakan kios yang ditempatkan dan berhubungan langsung dengan bagian luar ruangan, sedangkan kios yang bersifat indoor merupakan kios yang diposisikan dalam ruangan yang berada pada satu bagian atap.



Gambar 2.1 Kios Outdoor
(Sumber : wartakota.co.id, 2012)



Gambar 2.2 Kios Indoor
(Sumber : wartakota.co.id, 2012)

Berbagai macam jenis kios disesuaikan dengan kebutuhan dan jenis barang dagangan. Di pasar tradisional sebagai pasar yang menyediakan kebutuhan pokok dan memiliki tingkat keberagaman komoditas dagangan memiliki berbagai macam jenis dan tipe kios, seperti kios untuk komoditas sandang dan pangan.

Namun di sisi lain, fenomena yang terjadi di pasar tradisional adalah masalah pedagang kaki lima yang mewarnai kehidupan pasar tradisional. Keberadaan pedagang yang tidak menempati kios yang telah disediakan pengelola pasar, biasanya menggelar dagangannya di area terbuka dengan fasilitas kios seadanya. Fenomena inilah yang menjadi ciri khas pasar-pasar tradisional hampir di seluruh kota-kota di Indonesia. Kondisi kios yang didirikan oleh pedagang secara fisik sangat sederhana dan bersifat portable. Biasanya terbuat dari bahan material yang murah dan mudah didapatkan seperti kayu dan bambu dengan penutup atap menggunakan plastik terpal. Setelah selesai berdagang, pedagang merapikan kembali kios dagangannya, sehingga kios jenis ini bersifat temporal.



Gambar 2.3 Kios pasar yang sederhana
(Sumber : kfk.kompas.com, 2012)



Gambar 2.4 Kios pasar yang terbuka
(Sumber : hasil survey, 2012)

Keberadaan kios yang jenis ini merupakan pembentuk karakter pasar tradisional, karena berdasarkan awal terbentuknya pasar tradisional berawal dari aktivitas pedagang yang menjual dagangannya dengan kios sederhana dan dengan system konstruksi kios yang tradisional. Menurut Geertz kegiatan perdagangan paling

sederhana adalah hanya satu ruang terbuka di tempat yang strategis atau suatu tempat yang mentradisi (dalam Al Aswad)



Gambar 2.5 Kios pedagang ikan dengan kondisi seadanya

(Sumber : padang-today.com, 2012)

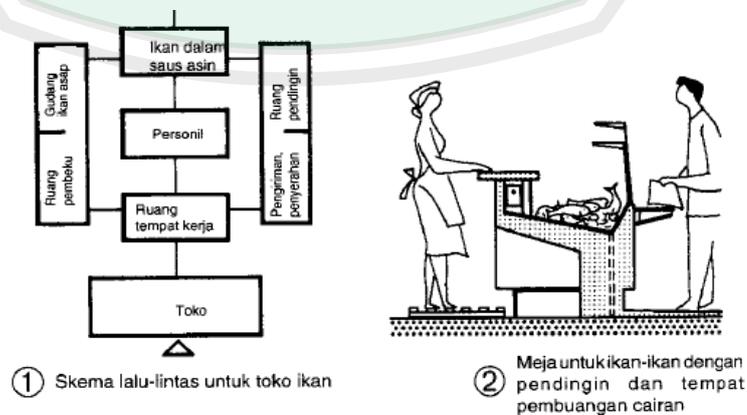
Namun di sisi lain, keberadaan pedagang yang tidak menempati kios yang telah ditetapkan menjadikan masalah baru bagi pasar tradisional dan juga lingkungan sekitarnya. Beberapa pendapat mengatakan bahwa keberadaan pedagang yang di luar area yang telah disediakan mengganggu ketertiban dan menciptakan kekumuhan. Namun di sisi lain, alasan pedagang memilih tempat di luar area yang disediakan karena alasan keinginan mendapatkan konsumen lebih banyak. Keberadaan lapak dagangan yang jauh dari akses jangkauan menyebabkan menurunnya hasil pendapatannya. Sehingga upaya untuk mendapatkan tempat terdepan dan mudah diakses oleh pembeli bertujuan untuk mendapatkan hasil yang lebih maksimal. Perancangan pasar tradisional menuntut kepekaan bagaimana menjawab permasalahan arsitektural tanpa mengintervensi pedagang melalui desain. Terkadang perancangan pasar sudah memenuhi standar

kelayakan, namun tetap saja belum bisa menjawab permasalahan yang ada.

Ada beberapa standar perancangan kios sesuai komoditas barang yang dijual pada pasar tradisional. Pada perancangan pasar tradisional yang pada umumnya menjual komoditas pangan memerlukan perhatian dalam perancangan untuk menjaga kualitas komoditas sesuai dengan standar kesehatan. Pada kajian teori perancangan kios pasar mengacu berdasarkan standar baku pada Data Arsitek oleh Ernst Neufert.

1. Kios Penjual Ikan

Kios penjual ikan harus memperhatikan beberapa hal, diantaranya bagaimana menjaga ikan tetap segar, aliran udara untuk mengurangi bau ikan, aliran air bekas pencucian ikan, lalu lintas pengiriman, dinding dan lantai yang mudah dibersihkan. Langkah tersebut merupakan upaya untuk menjaga kualitas ikan maupun kebersihan lingkungan sekitar.



Gambar 2.6 standar kios pedagang ikan
(Sumber : Ernst Neufert, 2002:38)

2. Kios Penjual Daging

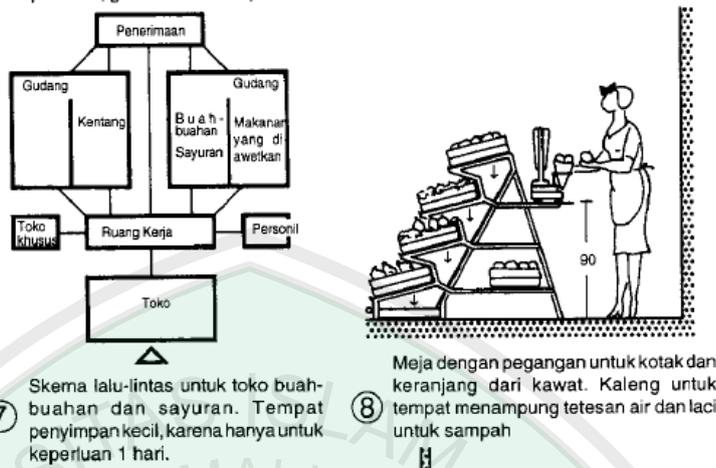
Kriteria kios penjual daging hampir memiliki karakter yang sama dengan kios penjual ikan, karena merupakan sama-sama komoditas yang cepat membusuk. Dinding dilapisi dengan porselen, mosaik dan material lain yang mudah dicuci dan dibersihkan dengan air, sedangkan bidang penyimpanan terbuat dari marmar, kaca atau keramik.



Gambar 2.7 standar kios pedagang daging
(Sumber : Ernst Neufert, 2002:38)

3. Kios Buah - buahan dan Sayuran

Kriteria desain kios buaha-buahan dan sayuran membutuhkan aliran udara yang cukup untuk menjaga komoditas tersebut tetap dalam keadaan segar dalam beberapa waktu tertentu. Kondisi tempat harus sejuk tetapi tidak didinginkan.



Gambar 2.8 standar kios pedagang buah
(Sumber : Ernst Neufert, 2002:38)

Perletakan kios buah-buahan dan sayuran juga bisa lebih menarik jika diposisikan di dekat area sirkulasi, misalnya di pinggir jalan yang terdapat pedestrian. Sehingga orang dapat dengan mudah membeli kebutuhan buah-buahan dan sayuran di area pedestrian, disamping itu juga berfungsi sebagai estetika.



⑨ Penjualan di trotoar pada waktu lewat di atas meja yang dapat didorong atau pada bagian depan toko dengan etalase barang yang menarik.

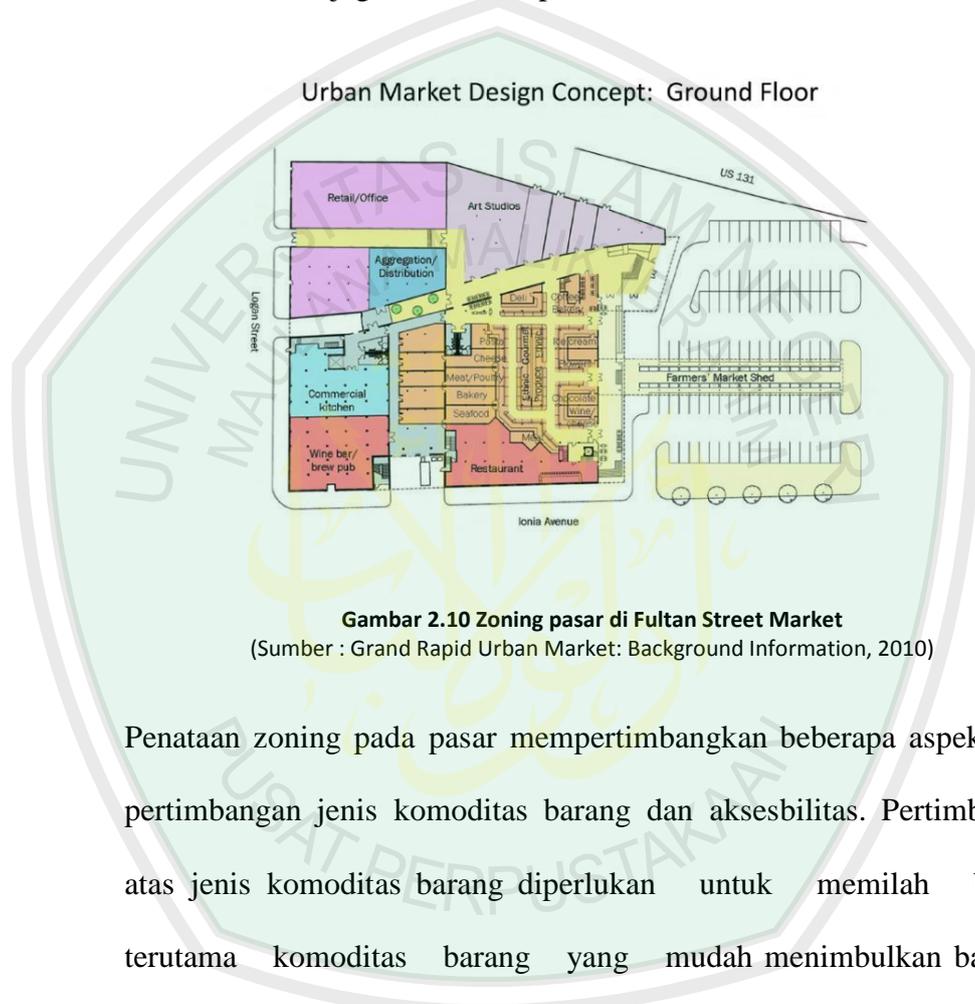
Gambar 2.9 standar kios pedagang buah di area pedestrian

(Sumber : Ernst Neufert, 2002:38)

□ Penataan Blok atau zoning

Penataan Blok atau zoning merupakan pemisahan area berdasarkan jenis barang dagangan. Pasar tradisional yang memiliki

tingkat diversitas barang dagangan yang tinggi memerlukan pemisahan atau klasifikasi penataan blok sebagai upaya untuk memudahkan pembeli serta sebagai upaya menciptakan pasar lebih tertata dan menjaga kebersihan pasar.



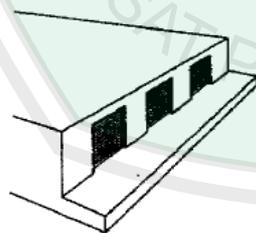
Penataan zoning pada pasar mempertimbangkan beberapa aspek yaitu pertimbangan jenis komoditas barang dan aksesibilitas. Pertimbangan atas jenis komoditas barang diperlukan untuk memilah barang terutama komoditas barang yang mudah menimbulkan bau dan membutuhkan penanganan terkait dengan higienitas komoditas, seperti komoditas bahan makanan, sayuran, buah-buahan dan daging. Komoditas ini memerlukan penanganan yang cukup baik sehingga tetap bisa menjaga kualitas komoditas tersebut dan juga tetap tidak menimbulkan dampak negatif pada lingkungan sekitar. Sedangkan aspek aksesibilitas diperhatikan berdasarkan fungsi utama pasar, missal jika

pasar tersebut lebih diarahkan pada pasar untuk komoditas pangan maka yang menjadi perhatian utama dan kemudahan aksesnya adalah bagian zona komoditas pangan sehingga akan lebih memudahkan pengunjung dan proses pengangkutan barang. Kedua aspek tersebut harus memiliki keterkaitan dan saling terintegrasi sehingga menghasilkan zoning pasar yang dapat mencapai sasaran.

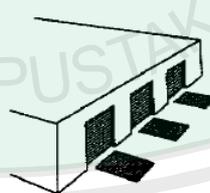
□ **Area Bongkar Muat Barang**

Fasilitas bongkar muat barang merupakan salah satu elemen penting pada perancangan pasar baik pasar modern maupun pasar tradisional. Aktivitas perdagangan yang tinggi membutuhkan sarana dan fasilitas bongkar muat barang sebagai upaya untuk menciptakan keteraturan dalam pasar, sehingga tidak terjadi kesemrawutan antara pedagang dan pembeli.

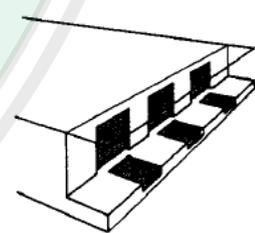
Jenis-jenis loding dock :



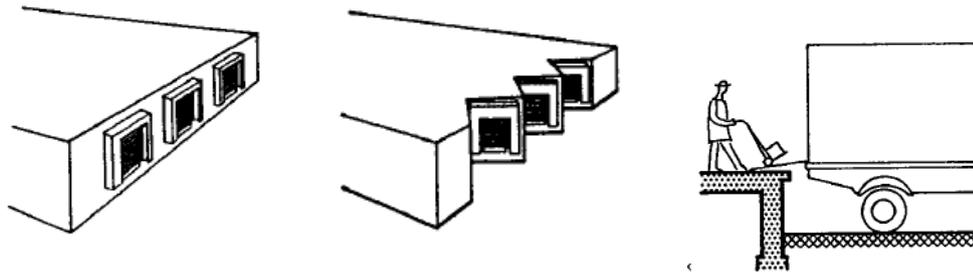
Loading dock sederhana



Loading dock dengan penamapang



Loading dock beratap



Loading dock dalam ruangan dengan muatan elektro hidrolik

Loading dock terintegrasi dengan lereng pelindung udara

Gambar 2.11 Jenis-jenis Loadingdock
(Sumber : Ernst Neufert, 2002:102)

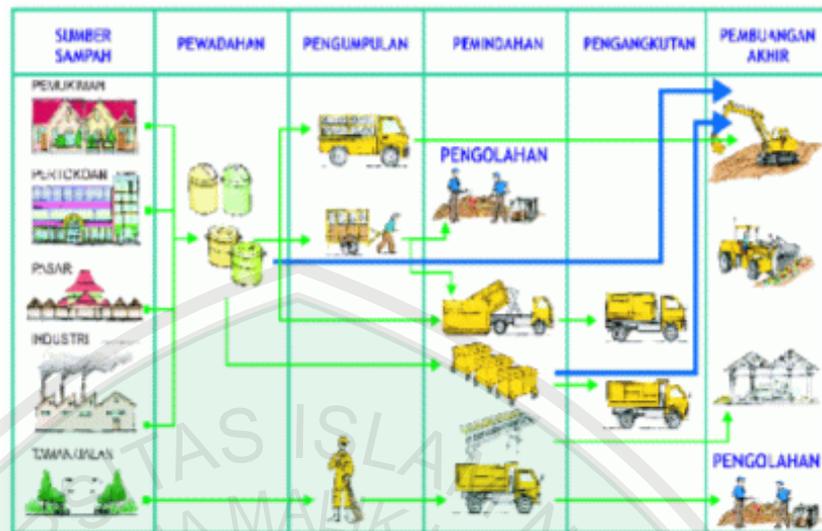
□ Fasilitas Pengolahan Limbah

Salah satu masalah yang dihadapi oleh sebagian besar pasar tradisional di Indonesia adalah masalah pengolahan limbah. Kondisi pasar yang kumuh salah satu penyebabnya adalah tidak adanya fasilitas pengolahan limbah yang memadai. Limbah yang dihasilkan pasar tradisional yang tinggi membutuhkan pengelolaan dan penanganan secara khusus, terlebih limbah pasar tradisional yang dikategorikan limbah yang mudah membusuk. Pengelolaan limbah menjadi bagian yang sangat vital sebagai upaya untuk meningkatkan higienitas pasar, terutama pasar tradisional yang menyediakan komoditas bahan pokok makanan. Pasar merupakan salah satu sumber penghasil limbah di perkotaan, karena sebagai pusat perdagangan terdapat berbagai macam komoditas barang yang mudah membusuk sayuran, daging, ikan dan komoditas lain. Kegiatan perdagangan tersebut menghasilkan limbah dan genangan air karena infrastruktur yang belum memadai sehingga berakibat pada pencemaran lingkungan (Saifudin

dalam Umacina, 2009). Pada umumnya limbah pasar dihasilkan dari sayuran yang membusuk, buah-buahan yang membusuk dan air bekas ikan daging, sehingga menimbulkan bau yang tidak sedap dan menimbulkan kekumuhan.

Secara umum mekanisme pengolahan sampah pada pasar terbagi menjadi menjadi dua, yaitu pengolahan sampah dengan menyerahkan kepada Tempat Pembuangan Akhir (TPA) dan pengolahan sampah secara mandiri oleh pengelola pasar.

1. Pengolahan sampah dengan menyerahkan kepada Tempat pembuangan Akhir (TPA), dilakukan dengan mengumpulkan sampah-sampah baik organik maupun non-organik yang dihasilkan oleh pasar yang sebelumnya telah ditempung di Tempat Pembuangan Sementara (TPS). Setelah sampah terkumpul kemudian diangkut oleh mobil pengangkut sampah menuju tempat pembuangan akhir yang biasanya berjarak jauh cukup jauh dari pasar. Kelemahan dari system ini adalah sampah tidak diolah secara langsung, sehingga jika terjadi keterlambatan proses pemungutan sampah di Tempat Pembuangan Sementara (TPS) akan terjadi penumpukan sampah dan menyebabkan sampah membusuk di Tempat pembuangan Sampah Sementara (TPS). Di sisi lain jika penempatan Tempat Pembuangan Sampah (TPS) tidak sesuai maka akan mengganggu estetika dan kebersihan lingkungan sekitar.



Gambar 2.12 Mekanisme pengelolaan sampah yang dikelola oleh TPA

(Sumber : <http://ritahen.ifastnet/terban.htm> 2012)

2. Pengolahan sampah secara mandiri merupakan salah satu langkah untuk mengurangi penumpukan sampah yang dihasilkan oleh pasar. Pihak pengelola pasar menyediakan tempat pengolahan dengan jarak yang tidak jauh dari pasar, sehingga sampah langsung diolah secara langsung. Keuntungan dari system ini adalah selain memudahkan pengolahan dan tidak menimbulkan penumpukan sampah juga dapat dijadikan sebagai peluang ekonomi dengan produksi pupuk kompos dan penyerapan tenaga kerja, sehingga secara ekonomi memiliki peluang yang cukup strategis.



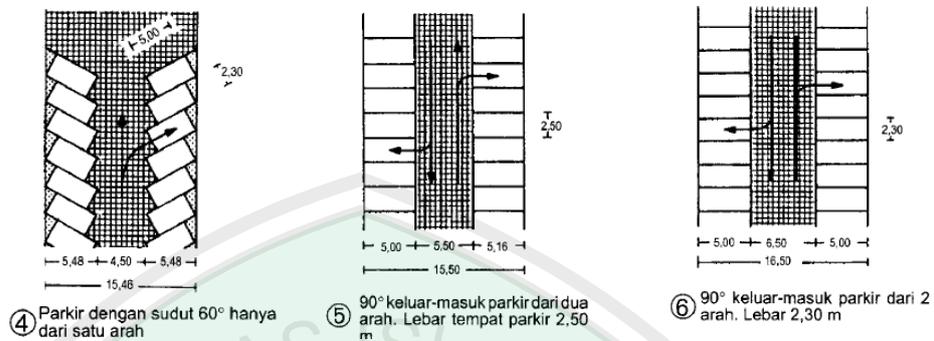
Gambar 2.13 Pengolahan sampah di Pasar Bunder
 (Sumber : <http://sampahpasarbunder.wordpress.com>, 2012)

Selain pengolahan limbah yang bersifat padat, pengolahan limbah cair juga memerlukan perhatian dalam perencanaan dan perancangan pasar. Limbah cair yang dihasilkan oleh kegiatan perdagangan pada umumnya dihasilkan dari kegiatan perdagangan ikan dan daging.

- **Parkir**

Area parkir menjadi bagian yang terpenting pada sarana publik seperti pasar tradisional. Parkir merupakan sarana yang memudah pengunjung maupun pedagang pasar untuk meletakkan kendaraan baik bermotor maupun non-motor. Hal ini bertujuan untuk mengurangi penumpukan kendaraan di area sirkulasi yang dapat mengganggu aktivitas di ruang publik, khususnya pasar itu sendiri maupun di area sekitar pasar.

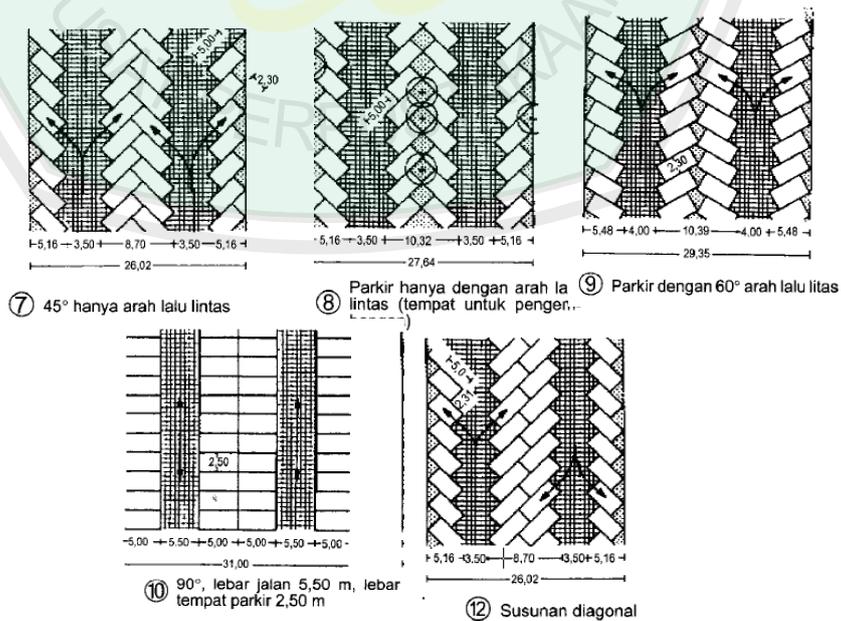
Jenis-jenis pola penataan parkir :



Gambar 2.14 Jenis Penataan Parkir
(Sumber: Ernst Neufert, 2002:105)

2. Penempatan parkir dalam satu area

Penataan parkir jenis ini biasanya merupakan area khusus parkir yang terbagi dalam beberapa lajur parkir. Penggunaan area yang cukup luas memungkinkan penampungan kendaraan lebih maksimal. Pada area parkir ini terbagi dalam beberapa tipe, yaitu :



Gambar 2.17 Jenis Penataan Parkir
(Sumber: Ernst Neufert, 2002:105)

2.2.2 Kajian terhadap Ruang Publik

2.2.2.1 Pengertian Ruang Publik

Secara etimologis ruang publik merupakan kata serapan dari bahasa Inggris yaitu *public space* yang terdiri dari kata *public* dan *space*. Dalam Kamus Bahasa Indonesia, ruang memiliki arti rongga yang dibatasi oleh bidang, sedangkan publik berarti orang banyak atau umum. Dalam bahasa Inggris menurut *Oxford for Advance Learner Dictionary*, *public* memiliki arti *concerning people in general*, sedangkan *space* diartikan *a gap or an area that is not filled between two or more object or points*. Dari pengertian secara bahasa baik dalam konteks Bahasa Indonesia maupun Bahasa Inggris dapat disimpulkan bahwa ruang publik atau *public space* merupakan ruang yang digunakan oleh masyarakat umum. Pengertian secara istilah tentang ruang publik dalam konteks arsitektur dan *urban design* memiliki arti dan makna yang berbeda. Ada beberapa pendapat tentang definisi ruang publik dalam konteks arsitektur dan kajian perkotaan menurut beberapa ahli yang termuat dalam buku karangan Ali Madanipour yang berjudul *Urban Space*, yaitu:

- *Ali Madanipour*, berpendapat ruang publik adalah ruang yang memberikan masyarakat untuk mengksesnya dan mengakomodasi aktivitas publik yang dikendalikan, dikontrol dan dikelola oleh publik.

“A public space can therefore be defined as space that allows all the people to have access to it and the activities within it, which is controlled by a public agency, and which is provided and managed in the public interest” (Madanipour, 1996:146)

Selain itu ruang publik juga didefinisikan sebagai tempat yang memungkinkan dan membiarkan masyarakat yang berbeda kelas, etnik, gender dan usia saling berbaur. Pengertian tersebut dapat di dilihat dalam sudut pandang masyarakat dan pemerintahan yang menganut paham demokrasi (Hariyono, 2007:133). Definisi tersebut mengindikasikan ruang publik merupakan ruang sosial yang siapapun dapat mengaksesnya, karena dalam sistem demokrasi persamaan hak dijunjung tinggi maka ruang publik memiliki keterkaitan antara sistem politik, ekonomi, sosial dan budaya dalam suatu masyarakat.

- *Francis Tibbalds* mendefinisikan ruang publik yaitu seluruh elemen kota yang dapat diakses baik secara fisik maupun visual oleh masyarakat, seperti jalan, taman dan alun- alun kota. Elemen kota yang dikategorikan sebagai ruang publik yaitu ruang yang dapat menimbulkan interaksi. Dari pengertian tersebut ruang publik merupakan bagian elemen kota dengan ciri yang memiliki *edge* yaitu interaksi dan aktivitas masyarakat dalam suatu tempat.
- *For Walzer* berpendapat ruang publik adalah ruang berbagi dengan orang yang belum ikenal, orang yang tidak memiliki hubungan keluarga, teman atau teman kerja. Dalam hal ini Walzer menitik beratkan ruang publik sebagai ruang interaksi dalam berbagai relasi masyarakat.
- *Smith Carr* mendefinisikan ruang publik sebagai ruang bersama dimana masyarakat memiliki aktivitas secara fungsional dan ritual yang

menyatu dengan masyarakat baik rutinitas keseharian maupun kegiatan di waktu tertentu seperti festival. Pengertian menurut Carr menunjukkan sebagai ruang publik merupakan tempat dimana terjadi aktivitas yang terjadi secara rutin maupun secara periodik sesuai dengan fungsi-fungsi tertentu.

- **Kementerian Pekerjaan Umum**

Kementerian Pekerjaan Umum (PU) mendefinisikan ruang publik dalam konteks tata guna pemanfaatan ruang atau wilayah/area perkotaan, yaitu ruang terbuka yang dapat diakses atau dimanfaatkan oleh warga kota sebagai bentuk pelayanan publik dari pemerintah kota yang bersangkutan demi keberlangsungan aktivitas sosial (rekreasi, kebersihan, keindahan, keamanan dan kesehatan).

Beberapa pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa ruang publik merupakan fasilitas yang dapat diakses oleh masyarakat luas, dapat dimanfaatkan berdasarkan fungsinya yang bertujuan untuk memenuhi kebutuhan sosial bagi masyarakat dan memiliki dampak positif bagi lingkungan baik dalam skala mikro maupun pada skala makro. Ruang publik juga biasa disebut sebagai ruang terbuka, dalam arsitektur ruang publik lebih menekankan pada aspek aksesibilitasnya (Hakim, 2012). Menurut Stephen Carr, ruang publik harus bersifat responsive , demokratis, dan bermakna. Demokratis dapat diartikan sebagai ruang publik yang tanggap terhadap semua pengguna, seperti mengakomodasi pengguna dengan kebutuhan khusus (diffabel) atau lansia.

Tersedianya ruang publik yang memadai dalam sebuah kota merupakan salah satu upaya untuk menciptakan kualitas sosial dan lingkungan yang lebih baik.

2.2.2.2 Penggolongan Ruang publik

Menurut Rustam Hakim, ruang publik ditinjau secara fisik dapat terbagi menjadi dua macam, yaitu : ruang terbuka hijau (RTH) dan ruang terbuka binaan (RTB).

i. Ruang Terbuka Hijau (*Green Open Space*)

Ruang terbuka hijau merupakan salah satu elemen penting dalam sebuah lingkungan binaan, karena ruang terbuka hijau memiliki fungsi sebagai penyeimbang ekologi. Dalam sebuah kota, syarat tersedianya ruang terbuka hijau adalah minimal 30% dari luas kota. Secara definitif, ruang terbuka hijau memiliki beberapa pengertian; (1) suatu lapangan yang ditumbuhi berbagai tumbuhan, pada berbagai strata, mulai dari penutup tanah, semak, perdu dan pohon (tanaman berkayu), (2) sebarang lahan terbuka tanpa bangunan yang mempunyai ukuran, bentuk dan batas geografis tertentu dengan status penguasaan apapun, yang didalamnya terdapat tetumbuhan hijau berkayu dan tahunan (*perennial woody plants*), tumbuhan lain serta berbagai elemen yang mendukung fungsi ruang terbuka hijau (Purnomohadi, 1995). Sedangkan menurut Rustam Hakim ruang terbuka hijau didefinisikan sebagai kawasan yang didominasi oleh tumbuhan yang dibina untuk fungsi habitat tertentu atau sarana lingkungan/kota dan atau pengamanan jaringan prasarana dan atau budidaya pertanian. Selain berfungsi sebagai penyeimbang ekologi lingkungan

dalam kota, ruang terbuka hijau juga berfungsi untuk meningkatkan kualitas lansekap kota.

- Penggolongan ruang terbuka hijau

-

1. Ruang terbuka hijau lindung (RTHL), yaitu ruang atau kawasan yang lebih luas baik dalam bentuk areal memanjang atau mengelompok, dimana penggunaanya lebih bersifat terbuka/umum, didominasi oleh tanaman yang tumbuh secara alami atau tanaman budidaya. Misal: hutan lindung, hutan wisata, areal pertanian/persawahan, hutan bakau, dan lain-lain.

2. Ruang terbuka hijau binaan (RTHB), yaitu ruang atau kawasan yang lebih luas baik dalam bentuk areal memanjang atau mengelompok, dimana penggunaanya lebih bersifat terbuka/umum, dengan permukaan tanah yang didominasi oleh perkerasan buatan dan sebagian tanaman. Misal: taman kota, taman lingkungan, dan lain-lain.

- Bentuk-bentuk ruang terbuka hijau

Bentuk ruang terbuka hijau disesuaikan dengan peruntukan dalam zona pemanfaatan lahan (*land use*) yang tertera pada Rencana Induk Kota/Rencana Tata Ruang Kota yang telah disepakati oleh pemerintah.

Tabel 2.1 : Rancangan Pola Dasar Jenis dan Klasifikasi RTH

No	Kualifikasi /Jenis taman (ruang terbuka hijau)	Jumlah penduduk pendukung (jiwa)	Luas taman/ penduduk (m ²)	Luas taman seluruhnya	Alternative Radius Pelayanan	
					I	II
I	TAMAN UMUM					
	1. Taman Bermain	250	1	250	73	
	2. Taman Lingkungan	300-30.000 30-120.000	0,5 0,2-0,4	1500 12-42 ribu	252 798-1,596	RT/RW RW-RW Kel/kec
II	TAMAN SEMI UMUM					
	1. Taman Rekreasi	Min 1 juta	0,5-0,8	Min 500 ribu	4,607	Kota
	- Taman aneka loka	1 juta	0,5-0,8	500 ribu	4,607	
	- Tirta Loka	2 juta	0,5-0,8	Min 1 juta	6,516	
	- Taman Margasatwa	2 juta	0,5-0,8	Min 1 juta	6,516	
		Min 2 juta	0,5-0,8	Min 600 ribu Min 200 ribu	6,516	
	2 juta	0,3-0,1		6,516		
III	TAMAN PRIVAT/ TAMAN HALAMAN		Min 10% dari luas lahan			

(Sumber : Dinas Pertamanan dan Keindahan Kota DKI, 2005)

ii. Ruang Terbuka Binaan (*Built Open Space*)

Ruang Terbuka binaan terdiri dari Ruang Terbuka Binaan Publik (RTBPU) dan Ruang Terbuka Binaan Privat (RTBPV)

- Ruang Terbuka Binaan Publik (RTBPU), yaitu ruang atau kawasan yang lebih luas, baik dalam bentuk areal memanjang/jalur atau mengelompok, dimana penggunaanya lebih bersifat terbuka atau umum, dengan permukaan tanah yang didominasi oleh perkerasan. Ruang Terbuka Binaan Publik makro antara lain: ruang jalan, kawasan badar udara,

kawasan pelabuhan laut, daerah rekreasi, dan ruang binaan publik mikro, antara lain : mall di lingkungan terbatas, halaman masjid, gedung perkantoran, dan lain-lain

- Ruang Terbuka Binaan Publik Privat (RTBPV), yaitu ruang atau kawasan yang lebih luas, baik dalam bentuk areal memanjang/jalur atau mengelompok, dimana penggunaannya lebih bersifat terbatas atau privat. Misal : halaman rumah

2.2.2.3 Fungsi Ruang Terbuka

Ruang terbuka memiliki fungsi sosial dan fungsi ekologis dalam suatu wilayah (Hakim, 2003 dalam Hariyono, 2007), yaitu :

i. Fungsi sosial pada ruang terbuka

- Tempat bermain, berolahraga
- Tempat bersantai
- Tempat komunikasi sosial
- Tempat peralihan
- Tempat mendapatkan udara segar dari lingkungan
- Sarana penghubung antar tempat
- Pembatas antara suatu jarak dengan masa bangunan
- Sarana penelitian dan pendidikan serta penyuluhan bagi masyarakat untuk membentuk kesadaran lingkungan

- Sarana untuk menciptakan kebersihan, kesehatan, keserasian, dan keindahan lingkungan

ii. Fungsi ekologis pada ruang terbuka :

- Penyegaran udara
- Menyerap air hujan
- Pengendali banjir
- Pemeliharaan ekosistem
- Pelembut arsitektur kota

2.2.2.4 *Public Sphere* sebagai teori dasar pengembangan *Public Space*

Ruang publik merupakan elemen terpenting dari suatu kota, hal ini juga dipengaruhi oleh faktor sosio-politik dalam suatu wilayah. Pada sudut pandang sosial dan politik ruang publik menjadi bagian yang tak terpisahkan sebagai media atau tempat berkomunikasi dan menjadi fasilitas interaktif sebagai penyeimbang antara kegiatan privat, menjadi bagian yang terpenting dalam sebuah sistem politik yang sehat. Hal ini merupakan upaya untuk menciptakan suasana kota atau wilayah yang demokratis (Madanipour, 1996:148).

Hubungan antara ruang publik dan teori publik sphere merupakan hal sangat penting (Howel, 1993, dalam Madanipour). Menurut Madanipour relasi kajian ruang publik dengan *public sphere* memiliki hubungan yang erat karena teori *publik sphere* menyediakan informasi tentang proses sosial dan politik yang

dapat diimplementasikan kedalam bentuk fisik yaitu ruang publik, sehingga kedua teori ini menjadi alat kaji yang empiris untuk menganalisis fungsi dan peran dalam ruang publik.

Teori tentang *public sphere* muncul pada abad ke-20 yang dicetuskan oleh Hannah Arendth dalam *Human Condition* yang mengkritik kehidupan masyarakat dan hilangnya budaya yang mendukung terhadap bidang publik. Menurutnya terdapat kepentingan ekonomi, persaingan antar individu serta kepentingan non-politis dan kepentingan yang bersifat pribadi. Pada era modern ini, hal-hal yang bersifat pribadi ataupun dalam tingkat institusi organisasi muncul suasana yang samar. Kehidupan sosial telah memunculkan sebuah ambiguitas antara publik dan privat serta makna transformasi substansi dan signifikansi. Kehidupan sosial telah memunculkan keduanya yaitu publik dan privat. Hal ini memunculkan sebuah gerakan atas tuntutan persamaan hak sebagai warga. Diperkuat oleh Habermas yang setuju terhadap pendapat Arendth bahwa hilangnya perbedaan antara dunia publik dan privat dan dampak yang ditimbulkan akibat proses dari *publik sphere* (Madanipor, 1996:148).

Hal ini menunjukkan dasar pemikiran paham demokratis memperkuat munculnya teori *public sphere* yang pada dasar sebagai upaya untuk mewujudkan sebuah sistem demokratis. Semua lapisan masyarakat memperoleh kesamaan hak atas politik melalui tersedianya fasilitas yang memwadahi aspirasi mereka. Dalam konteks ruang kota, ruang publik menjadi fasilitas sebagai ruang sosial dan hak politik sebagai warga. Sehingga terjadi hubungan dan komunikasi antara pemimpin dan masyarakatnya.

2.2.3 Pasar Tradisional sebagai Ruang Publik

Pasar menjadi elemen penting dalam sebuah wilayah dimana manusia berada. Pasar merupakan bentuk respon manusia terhadap pemenuhan kebutuhan hidup, antara pemenuhan kebutuhan untuk memenuhi kebutuhan ekonomi yang diwakili oleh pedagang dan pemenuhan kebutuhan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi yang diwakili oleh pembeli. Keduanya saling memiliki hubungan timbal balik yang sangat erat dan saling melengkapi. Dalam sebuah wilayah baik dari tingkat kelurahan, kecamatan hingga kota pasar menjadi media publik antara pemenuhan kebutuhan ekonomi dan kebutuhan sosial. Perkembangan pasar tradisional diawali dengan adanya dua kebutuhan yang berbeda sehingga muncul sistem *barter* yaitu tukar menukar barang. Pasar tradisional menempati tempat-tempat terbuka dan mudah dijangkau (Kumoro, tt).

Seperti yang diungkapkan oleh David Hutama dalam penelitiannya tentang warung dan pasar sebagai ruang khalayak di Kota Gedhe Yogyakarta, bahwa kegiatan berdagang mempengaruhi bagaimana masyarakat memanfaatkan ruang-ruang kota. Pasar merupakan skala pengaruh dari produksi ruang yang terjadi pada struktur dan pola kota, sehingga pasar memiliki peran penting dalam menentukan pola dan struktur kota. Kumpulan para pedagang pasar yang membentuk kerumunan dalam suatu sudut kota membentuk transformasi nilai ruang, dan dapat diakses oleh semua orang sehingga terbentuklah ruang publik (Hutama, 2008).

Menurut Hannah Arendt, berinteraksi adalah salah satu dari tiga aktivitas manusia. Tujuan ideal dari sebuah interaksi adalah terciptanya suatu kondisi

yang seimbang antara subyek sehingga tiap orang dapat mengekspresikan apapun tanpa merasa terintimidasi dan terhalang. Dalam konteks ruang yaitu yang dapat mewadahi tujuan ideal adalah ruang publik (khalayak) (Hutama, 2008). Begitu juga yang tercermin pada ruang-ruang kota dalam konteks pasar tradisional. Semua lapisan masyarakat tanpa memandang status sosial dapat mengakses pasar. Begitu juga menurut penelitian yang dilakukan oleh *Project for Public Space* yang berjudul *Public Market as a Vehicle for Social Integration and Upward Mobility* bahwa pasar tradisional (bisa diklasifikasikan sebagai *public market*) harus memiliki tujuan dan sasaran untuk publik yaitu dapat mengakomodasi penjual dalam sebuah lingkungan, mengakomodasi pedagang dalam skala kecil, tetap memperhatikan lahan produktif, memfungsikan ruang publik yang tidak dimanfaatkan atau menggantungkan ruang publik yang berdampak negatif bagi lingkungan. Selain itu pasar tradisional telah menciptakan ruang publik bagi masyarakat. Dapat diamati bahwa pasar tradisional dapat mengumpulkan masyarakat dan menciptakan *place* yang dapat menstimulus masyarakat untuk menuju dalam sebuah ruang. Pasar tradisional merupakan media untuk memberdayakan ekonomi masyarakat lokal, tidak seperti pasar modern yang berkembang saat ini. Dengan sistem ritel yang diterapkan pada pasar tradisional telah menciptakan pengalaman baru dalam berbelanja.

Ruang khalayak adalah sebuah konsep ideal dimana antara strategi dan taktik, antara ritme dan siklus menggantung berhimpit. Sehingga dalam ruang tersebut subyektifitas menjadi menjadi hilang. Semua orang terlibat dalam

ruang tersebut menjadi subyek sekaligus menjadi obyek pada momentum yang sama. Dalam kondisi ideal stratifikasi sosial terlucuti dan tiap orang berdiri pada sadar yang sama dan menjadi agen produksi sosial, ekonomi dan politik (de Certeau, 2002:1-2, dalam Utama, 2008:12). Dalam konteks fenomena pasar tradisional di Indonesia yang berkembang melalui tradisi masyarakat, pasar tradisional memiliki konsep berdagang yang mempunyai nilai sosial. Pedagang dan pembeli melakukan tawar-menawar serta sistem berlangganan. Sehingga dalam hal ini akan terjalin konsep interaksi sosial yang sangat erat antara pedagang dan pembeli antara aktivitas ekonomi dan sosial terjalin dan berjalan beriringan dalam pasar tradisional.

2.2.4 Kajian Integrasi Keislaman

2.2.4.1 Kajian Integrasi Keislaman pada Objek Rancangan

Kajian pasar dalam perspektif Islam lebih ditekankan pada aspek muamalah atau sistem perdagangan yang berlandaskan dengan syariat Islam. Dalam beberapa kajian pasar baik yang terkandung dalam Al-Qur'an maupun hadist sistem perdagangan lebih banyak dikaji pada aspek muamalah. Pasar dalam Islam memiliki kedudukan yang penting dan banyak dibahas baik di dalam Al-Quran maupu dalam Hadist, maupun Fiqih. Sistem dan akad jual beli merupakan perihal yang banyak dibahas dalam hukum-hukum fiqih. Proses transaksi jual beli inilah yang rawan terjadi penyimpangan dan tidak sesuai dengan nilai dan ajaran Islam, karena Islam sangat memperhatikan kegiatan ekonomi. Hal ini merupakan bentuk betapa kompleksnya Islam menjadikannya sebagai tuntunan hidup hingga mengatur permasalahan

ekonomi. Demi menghasilkan transaksi yang halal sesuai dengan syariah Islam, maka Islam mengatur beberapa adab tentang kehidupan bermuamalah di pasar.

Al-Qur'an dan Hadist yang dapat dijadikan sebagai patokan perancangan pasar Rasulullah dalam sebuah hadistnya bersabda: *"Bagian negeri yang paling tidak disukai Allah adalah pasar-pasarnya"* (HR. Tirmidzi). Hadist riwayat tersebut menunjukkan bahwa pasar memiliki kerentanan terhadap berbagai kehidupan yang berdampak negatif, karena di pasar merupakan tempat dimana urusan keduaniawian dilakukakan. Tentunya hal ini sangat memungkinkan timbulnya perbuatan-perbuatan yang tidak disukai oleh Allah. Kompleksitas kehidupan di pasar menuntut perancang dan perencana pasar jeli akan hal-hal yang diajarkan dalam Islam agar tidak menimbulkan masalah bagi umat. Ada beberapa kajian dalam Hadist yang membahas tentang pasar :

1. Rasulullah pernah bersabda *"Hati-hati! Jangan sampai membuat orang sulit orang-orang lewat dengan cara menggelar dagangannya di tengah-tengah jalan"*, hal inilah yang perlu diperhatikan dalam pengaturan lapak pedagang dan penertiban para pedagang. Perancangan pasar harus memperhatikan zonasi dan bagian mana yang boleh dijadikan tempat berdagang, agar tidak mengganggu orang-orang yang lewat di dalamnya.

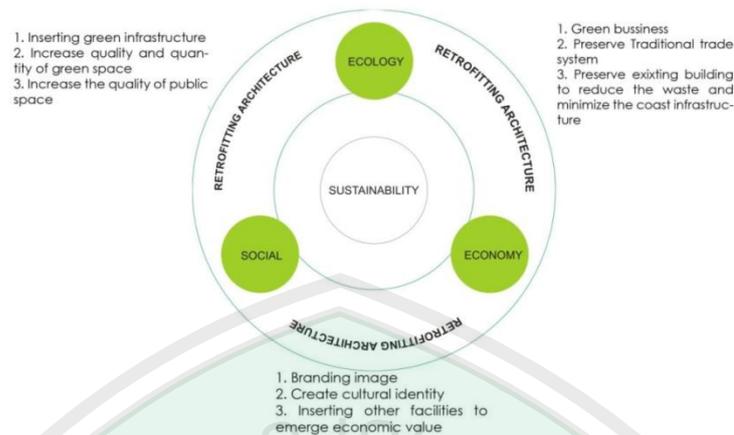
2. *Seburuk-buruknya tempat pertemuan itu adalah pasar-pasar dan jalan-jalam, sebaiknya-baiknya tempat pertemuan itu adalah masjid-masjid. Maka jika engkau tidak dudukdi masji, tetap saja di rumahmu* (Diriwayakan oeh Ath-tThabarani dengan sanad yang baik dari Watsikah bin Al-Asqa"). Riwayat lain menyebutkan bahwa "*Jika bisa janganlah engkau menjadi orang yang pertama kali masuk pasar dan dan jangan pula menjadi orang yang terakhir kali keluar darinya, karena pasar itu medan perang setan dan disana ditancapkan panji-panjinya*" (Diriwayatkan oleh Muslim dari Salman).

Hal ini menunjukkan sebenarnya pasar harus memperhatikan keberadaan tempat ibadah agar orang-orang di dalamnya dapat menjalankan ibadah di waktu- waktunya. Karena pasar lebih dominan menjadi kebutuhan keduniawian maka untuk menyeimbangnya harus dilakukan penambahan fasilitas ibadah, yaitu masjid Kumpulan hadist diatas menunjukka betapa pentingnya peran pasar dalam kehidupan masyarakat, karena sangat dominan oleh kepentingan keduniawian yang sarat dengan godaan setan didalamnya dan rawan terjadi kedzaliman yang merugikan sesama manusia. Maka diperlukan sarana ibadah sebagai salah satu wujud memerangi setan dalam pasar, sebagai pusat ibadah sekaligus sebagai pusat pengembangan masyarakat untuk meningkatkan pengetahuan agama sebagai bekal dalam menjalani proses muamalah.

2.2.4.2 Kajian Integrasi Keislaman pada Tema Rancangan

Tema yang digunakan pada perancangan *Hybrid Traditional Market* ini adalah *Retrofitting*. *Retrofitting* merupakan pengembangan konsep *sustainable* sebagai pengaruh dari pemikiran posmodernisme yang beritik tolak pada pasca era industrialisasi yang berkembang saat ini. Sejalan hal itu, *sustainable development* muncul akibat dari isu dan fenomena alam yang mulai mengancam kehidupan umat manusia akibat dari eksploitasi alam yang berlebihan. Isu *Global Warming*, isu fenomena sosial dan ekonomi global yang membudaya pada masyarakat modern menjadi tonggak kemunculan *sustainable development*. *Sustainable development* yang dikembangkan saat ini lebih cenderung diarahkan dengan konsep sekularistik dan materialistik semata (Abdul Madjid, 2011) Padahal konsep *sustainable* sudah diajarkan oleh Islam jauh sebelum kemunculan paham ini. Untuk itu, hal yang harus diperhatikan adalah mengkaji *teori sustainability* dalam konteks *retrofitting* berdasarkan perspektif dan nilai Islam.

Pada prinsip *retrofitting*, indikator yang digunakan adalah sosial, ekonomi dan ekologi. Untuk itu diperlukan alat kaji untuk memahami prinsip *retrofitting* berdasarkan nilai Islam. Kajian ini menggunakan teori yang dikembangkan oleh Noor Hanita Abdul Majid dalam *Islam and The Concept of Sustainable Development* dengan beberapa sumber dan rujukan lain.



Gambar 2.16 Skema Retrofitting Architecture
(Sumber: Hasil Analisis, 2012)

Pada skema diatas, tiga aspek dasar dasar *sustainability* yang saat ini banyak digunakan. Sejalan dengan Hasan (2006), tiga aspek yang membangun *sustainability*, yaitu i) menjaga pertumbuhan ekonomi jangka panjang, ii) menyeimbangkan pemanfaatan sumber daya alam dengan meminimalisir dampak yang ditimbulkan, iii) mengurangi dampak pencemaran udara untuk memperbaiki kualitas lingkungan. Pada hakikatnya, Islam telah mengajarkan kehidupan yang seimbang diatara ketiga aspek diatas. Kajian berikut adalah tinjauan ketiga aspek *sustainability* berdasarkan nilai-nilai keislaman :

a. Ekologi

Keberlanjutan lingkungan merupakan aspek paling utama, karena aspek lingkungan menjadi faktor utama dari seluruh sumber daya alam. Lingkungan telah menjadi dasar bagi bertahan dan berlanjutnya seluruh kehidupan (manusia dan mahluk hidup lainnya) sebagai bagian dari lingkungan, yang menentukan hidup umat manusia. Energi merupakan sumber energy yang paling besar dampaknya terhadap lingkungan, sehingga perlu

mendapatkan perhatian bagaimana produksi dan penggunaannya. Indikator lingkungan terbagi menjadi tiga yaitu atmosfer,, air dan daratan. Atmosfer terbagi menjadi beberapa sub bagian yaitu perubahan iklim dan kualitas udara yang meliputi asidifikasi, formasi trophosforik ozon, emisi gas dan polutan lain yang mempengaruhi kualitas udara kota termasuk isu emisi green house gas (GHG). Daratan dan air merupakan isu lain yang juga berperan dalam memberikan kontribusi kualitas lingkungan. Daratan dipengaruhi oleh proses produksi sampah padat, seperti sampah radioaktif yang memerlukan pengolahan sampah secara khusus. Kualitas air dipengaruhi oleh pencemaran (IAEA).

Peran lingkungan sangat dominan pada kehidupan di bumi ini, manusia sebagai khalifah memiliki peran dan tanggung jawab untuk menjaga keberlangsungan lingkungan di bumi. Dalam beberapa ayat Al-qur'an dijelaskan bahwa :

يٰۤاَيُّهَا النَّاسُ اَعْبُدُوْا رَبَّكُمُ الَّذِيْ خَلَقَكُمْ وَالَّذِيْنَ مِنْ
قَبْلِكُمْ لَعَلَّكُمْ تَتَّقُوْنَ ﴿٢١﴾
الَّذِيْ جَعَلَ لَكُمُ الْاَرْضَ فِرَاشًا وَالسَّمَآءَ بِنَاءً وَّاَنْزَلَ
مِنَ السَّمَآءِ مَآءً فَاَخْرَجَ بِهٖ مِنْ الثَّمَرَاتِ رِزْقًا لَّكُمْ
فَلَا تَجْعَلُوْا لِهٖ اَنْدَادًا وَاَنْتُمْ تَعْلَمُوْنَ ﴿٢٢﴾

Hai manusia, sembahlah Tuhanmu yang telah menciptakanmu dan orang-orang yang sebelummu, agar kamu bertakwa. Dialah yang menjadikan bumi sebagai hamparan bagimu dan langit sebagai atap, dan Dia menurunkan air (hujan) dari langit, lalu Dia menghasilkan dengan hujan itu segala buah-buahan sebagai rezki untukmu; karena itu janganlah kamu mengadakan sekutu-sekutu bagi Allah, padahal kamu mengetahui. (QS. Al-Baqarah:21-22)

b. Sosial

Aspek sosial erat kaitannya dengan kondisi sosial masyarakat sebagai pelaku utama dalam menjaga lingkungannya. Dampak eksplorasi dan eksploitasi alam sangat berpengaruh pada kualitas hidup masyarakat. Upaya untuk menekan dampak yang ditimbulkan seperti cacat fisik, ketidakseimbangan sosial masyarakat, wabah penyakit, dan pencemaran udara (IAEA, 2005). Manusia sebagai khalifah dan sebagai agen perubahan memiliki peran besar dalam menentukan arah dan menjaga stabilitas kehidupan sosial, demi terwujudnya kehidupan yang lebih baik.

Menurut Islam, nilai sosial dalam konteks *sustainability* yang harus dipenuhi seorang Muslim adalah pertumbuhan, memperbaiki kualitas kesehatan, fasilitas umum yang memadai, kualitas out-put pendidikan dan nilai dasar kebebasan (Hasan, 2006). Sedangkan menurut Abdalati (1999) nilai sosial dasar pada Islam adalah menjamin ketenteraman yang berpihak baik pada individu maupun masyarakat secara umum. Dalam hal ini, Abdalati menekankan pada aspek kemanusiaan, yaitu membebaskan manusia dari diskriminasi rasis, kasta sosial dan hegemoni dan penguasaan oleh sebagian kelompok tertentu. Seperti Firman Allah : ((QS.49:10-13)

Kehidupan sosial pada zaman Rasulullah patut dijadikan teladan sebagai cerminkehidupan sosial yang ideal, yaitu antara kaum Muhajirin (pendatang dari Mekkah) dan kaum Anshor (Masyarakat Madinah) secara bersama menjalin kehidupan sosial dengan baik. Persaudaraan dalam ajaran Islam telah menciptakan kehidupan yang saling menghargai dalam berbagai

aspek kehidupan, Islam mengajarkan hubungan cinta kasih antara sesama seperti menyayangi yang berusia lebih muda, menghormati yang lebih tua, menghibur saudara yang terkena musibah, mengunjungi saudara yang sakit, memperhatikan hak hidup orang lain. Rasulullah bersabda : Cintailah apa yang ada di bumi ini (manusia dan bukan manusia) niscaya Allah akan menyayangimu.

Sistem sosial dalam Islam yaitu agama (Addiin), nafsu (nafs), keturunan (nasl) dan harta (maal). Sehingga dapat disimpulkan dalam konsep sustainability pada aspek sosial yaitu disarkan pada: dimensi spiritual bukan material, kepuasan hati bukan hanya kepuasan nafsu (ketamakan), kesabaran bukan hanya memenuhi target dan standarisasi semata, tidak berlebih-lebihan, seimbang, kerjasama bukan persaingan, keadilan (Hasan, 2006).

3. Aspek Ekonomi

Kekuatan ekonomi menjadi tolak ukur kemajuan suatu komunitas masyarakat, dan menjadi salah satu kekuatan untuk menciptakan kemakmuran. Oleh karena itu, aspek ekonomi menjadi satu hal yang patut diperhatikan sebagai upaya untuk menunjang kemakmuran umat. Pada era modern saat ini, kekuatan ekonomi menjadi salah satu penentu kekuatan individu, bahkan hingga terjadi persaingan antar pelaku ekonomi. Hukum ekonomi menuntut bagaimana pelaku ekonomi dapat mendapatkan keuntungan maksimal namun dengan biaya produksi yang seminimal mungkin. Pada konteks sustainability prinsip ekonomi yang diharapkan adalah bagaimana mendapatkan biaya produksi rendah sejalan dengan perbaikan dan efisiensi energi dan pemanfaatan material alami untuk menciptakan nilai tambah produk (Hui, 2002). Islam memiliki sistem tersendiri

dalam menata ekonomi, yang memiliki hubungan dengan sistem religious berdasarkan nilai dan ajaran Islam yang bersumber dari Al-Qur'an dan Sunnah. Sehingga secara langsung aspek sustainability juga akan tercakup juga.

Pada konsep ekonomi Islam, terdapat beberapa aspek yaitu halal-haram, zakat, shodaqoh, sistem waris, dan naik haji sehingga akan terjadi titik keseimbangan yang tidak terdapat pada sistem ekonomi sekular (Akhtar, 1996). Usaha kegiatan ekonomi individu merupakan bentuk dan upaya untuk mendapatkan kemakmuran yang dapat berdampak positif bagi Negara, tetapi juga Negara harus memberikan jaminan keamanan baik pada individu maupun masyarakat secara umum. Sistem perdagangan yang jujur selalu mendapatkan barokah dari Allah swt, dan Allah melarang untuk berbuat keborosan, berbohong, berlebih-lebihan, eksploitasi, riba. Allah berfirman :

وَعَاتِ ذَا الْقُرْبَىٰ حَقَّهُ وَالْمِسْكِينَ وَابْنَ السَّبِيلِ وَلَا تَبْذُرْ تَبْذِيرًا
إِنَّ الْمُبْذِرِينَ كَانُوا إِخْوَانَ الشَّيْطَانِ وَكَانَ الشَّيْطَانُ لِرَبِّهِ كَفُورًا

٢٧

Dan berikanlah kepada keluarga-keluarga yang dekat akan haknya, kepada orang miskin dan orang yang dalam perjalanan dan janganlah kamu menghambur-hamburkan (hartamu) secara boros. Sesungguhnya pemboros-pemboros itu adalah saudara-saudara syaitan dan syaitan itu adalah sangat ingkar kepada Tuhannya.(QS. Al-Isra:26-27)

2.3 Tema Rancangan : Retrofitting Architecture

Masalah dan tantangan yang dihadapi oleh Pasar Tradisional adalah buruknya infrastruktur yang ada, sehingga terjadi ketidakteraturan dan terkesan tidak tertata. Budaya masyarakat dan juga kondisi spasial pasar yang kurang mendukung menyebabkan terjadinya kekacauan pada pasar tradisional. Di sisi lain pasar tradisional selalu menyebabkan buruknya kualitas lansekap kota bahkan memberikan kesan kumuh pada lingkungan sekitar pasar.

Pasar tradisional bagi sebagian masyarakat menganggap tempat yang kurang nyaman, khususnya bagi generasi muda. Pasar tradisional hanyalah tempat berdagang dan tidak memiliki fungsi lain yang dapat memberikan kontribusi positif selain keuntungan ekonomi semata. Padahal pasar merupakan salah satu ruang publik kota yang patut dikembangkan menjadi salah satu ruang kota yang nyaman untuk dikunjungi masyarakat, tidak hanya untuk memenuhi aktivitas jual beli namun juga sebagai ruang sosial. Kondisi inilah yang semakin mengurangi eskistensi pasar tradisional di era modern. Sebagian masyarakat khususnya generasi muda lebih memilih belanja ke pasar modern yang lebih nyaman, bersih dan praktis. Seiring berkembangnya zaman, eksistensi pasar tradisional semakin tergeser dengan hadirnya pasar modern seperti mall, hypermarket dan mini market. Untuk meningkatkan eksitensinya di tengah persaingan global, diperlukan inovasi dalam mengembangkan pasar tradisional khususnya Pasar Blimbing dengan merancang kembali dengan tetap mempertahankan identitasnya dan menambahkan fungsi lain yaitu sebagai ruang

publik terbuka hijau. Sehingga fungsi pasar tidak hanya sebagai tempat belanja namun juga menjadi ruang publik yang nyaman serta memiliki fungsi ekologi.

2.3.1 Tinjauan terhadap *Retrofitting Architecture*

Istilah *retrofitting* jika diartikan secara konvensional yaitu menambahkan perangkat yang tidak sesuai pada alat yang seharusnya direkomendasikan. Sedangkan dalam kajian arsitektur dan rancang kota istilah *retrofitting* diistilahkan sebagai *urban retrofitting* yaitu sebuah pendekatan dan gagasan rehabilitasi atau penggunaan kembali secara tepat yang meliputi sistem, memiliki prospek berjangka panjang serta perubahan transformatif. Dalam kajian arsitektur dan perkotaan istilah urban retrofitting bertujuan untuk memanfaatkan kembali secara tepat suatu objek secara tepat sebagai salah satu cara untuk mengembangkan objek atau tapak perancangan (Dunham,2009:xii). Pendekatan *retrofitting architecture* digunakan pada perancangan Pasar Blimbing merupakan sebuah langkah untuk memaksimalkan potensi pasar tradisional sebagai ruang kota yang dapat menjadi ruang untuk masyarakat, serta dapat memenuhi fungsi sebagai ruang sosial- ekonomi dan juga ekologi kota. Memanfaatkan kembali pasar tradisional, memperkuat fungsinya sebagai ruang ekonomi, ruang sosial serta menambahkan fungsinya sebagai ruang terbuka hijau untuk memperbaiki fungsinya yaitu memenuhi kebutuhan ekologi sekitarnya.

Latar belakang kemunculan pendekatan retrofitting dalam perancangan arsitektur merupakan sebuah respon terhadap isu lingkungan yang saat ini terjadi. Usaha untuk menciptakan sebuah sistem yang berkelanjutan (*sustainability*) yaitu sistem yang mengintegrasikan antara kepentingan ekonomi,

sosial dan lingkungan merupakan upaya untuk menciptakan kehidupan masa depan yang lebih baik. Memaksimalkan potensi yang sudah ada seperti pasar tradisional merupakan langkah untuk meminimalisir dampak pembangunan terhadap ekologi sekitar, meningkatkan kembali eksistensi pasar tradisional yang diharapkan dapat meningkatkan kualitas ekonomi masyarakat serta meningkatkan kembali fungsi sebagai ruang publik.

2.3.2 Prinsip-prinsip *Retrofitting Architecture*

Ada beberapa parameter dan *guideline* bagaimana mencapai perancangan objek arsitektur dengan menggunakan urban retrofitting sebagai pendekatan, yaitu :

2.3.2.1 Menurut Allen Dunham John dan June Wiliamson dalam bukunya *Retrofitting Suburbia*

Berdasarkan strategi pengembangan kawasan kota yang memiliki fungsi maksimal maka diperlukan sebuah langkah bagaimana menciptakan sebuah lingkungan binaan yang dapat memenuhi aspek *sustainability*. Pendekatan Urban Retrofitting mengupayakan meminimalisir perluasan kembali lahan yang digunakan sebagai area terbangun dan juga memanfaatkan kembali objek yang sudah ada sebelumnya menjadi fungsi yang lebih bermanfaat, sehingga pemanfaatan lahan terbangun dikawasan kota dapat direduksi dan dapat lahan-lahan kosong di kota dapat dijadikan sebagai lahan produktif dan penghijauan dalam rangka meningkatkan kualitas lingkungan. Semakin meluasnya dan semakin meningkatnya kepadatan akibat perkembangan kota, perancang harus memiliki kemampuan merubah pola pengembangan, yaitu :

- Mengurangi jarak tempuh kendaraan bermotor dengan mengurangi fasilitas jalan raya, namun harus memperbaiki kualitas ruang publik dengan menciptakan pelayanan fasilitas transit yang saling terintegrasi atau fasilitas transit yang multifungsi serta memiliki fasilitas jalan yang layak untuk pejalan kaki yang saling berdekatan.
- Mengurangi pemanfaatan lahan
- Meningkatkan fisibilitas dan efisiensi tempat transit
- Saling keterhubungan dengan area-area disekitarnya (*local inteconectivity*)
- Meningkatkan permukaan tanah yang dapat menyerap air dan ruang terbuka hijau
- Meningkatkan kualitas ruang publik
- Meningkatkan perumahan yang terjangkau
- Meningkatkan jenis-jenis perpajakan
- Meningkatkan simpul perkotaan dalam wilayah yang polycentric

Beberapa langkah yang harus diambil oleh perancang diatas merupakan petunjuk untuk perancangan lingkungan binaan dalam skala kawasan dan kota. Ada beberapa poin yang dapat diterapkan dalam perancangan lingkungan binaan dalam skala dan konteks arsitektur. Perncangan dengan pendekatan urban retrofitting dalam arsitektur dapat disarikan yaitu :

1. Mengurangi jarak tempuh kendaraan bermotor dengan mengurangi fasilitas jalan raya, namun harus memperbaiki kualitas ruang publik dengan menciptakan pelayanan fasilitas transit yang saling terintegrasi atau fasilitas transit yang multifungsi serta memiliki fasilitas jalan yang layak untuk pejalan kaki yang saling berdekatan.
2. Mengurangi pemanfaatan lahan yang berfungsi sebagai bangunan baru, namun mendaya-gunakan kembali eksisting lahan atau bangunan inovasi bangunan yang ramah lingkungan dan fungsi yang kontekstual
3. Meningkatkan permukaan tanah yang dapat menyerap air dan peningkatan ruang terbuka hijau.
4. Meningkatkan kualitas ruang publi

2.3.2.2 Menurut Ikatan Arsitek Lansekap Australia (Australian Institute of Landscape Architect, AILA)

Key design menurut Ikatan Arsitek Lansekap Australia (Australian Institute of Landscape Architect, AILA), ada beberapa kunci bagaimana untuk mencapai perancangan dengan pendekatan *urban retrofitting* , yaitu :

- ***Accomodating a growing population***

Mengakomodasi pertumbuhan populasi penduduk tidak hanya akan berdampak pada industri, karyawan dan perumahan tetapi juga perlu memperhatikan infrastruktur transportasi, energi, air ruang terbuka atau infrastruktur hijau.

- ***Climate adaptation***

Adaptasi terhadap iklim memerlukan perkiraan yang tepat di setiap aspek bentuk dan fungsi lingkungan binaan. Perencanaan yang adaptif serta manajemen yang tepat memiliki peran yang sangat penting dan terintegrasi ke dalam proses dan hasil urban design dan urban retrofitting yang diaplikasikan pada seluruh aspek.

- ***Infrastructure***

Infrastruktur hijau merupakan hal yang mendasar dalam terciptanya lingkungan binaan yang berkelanjutan.

- ***Resource use and efficiency energy***

Pemanfaatan energi yang tepat dan efisien sangat diperlukan sebagai penanggulangan terhadap dampak lingkungan.

- ***Community identity and sense of place***

Menyeimbangkan dan menampilkan proses kebudayaan masyarakat secara natural yaitu dengan melindungi, meningkatkan dan menumbuhkan kembali karakter masyarakat lokal

- ***Business and investment***

Hal ini diperlukan sebagai upaya untuk mendorong terciptanya ekonomi masyarakat, sehingga kesejahteraan masyarakat dapat terpenuhi.

2.3.2.3 Menurut Russell Cole dalam FuturArch

Memperbaharui bangunan lama dapat memperbaiki kualitas baik secara ekonomi maupun lingkungan, khususnya ketika memperbaharui bangunan lama dapat memperbaiki keberlanjutan bangunan komersial. Tidak hanya meningkatkan nilai asset dan nilai jual tetapi juga sebagai upaya untuk memperbaharui bangunan lama dengan melengkapi fasilitas hijau. *Green Development* juga akan berfungsi sebagai upaya memenuhi standar peraturan dan regulasi untuk bangunan di masa depan, sebagai upaya menciptakan bangunan yang ramah lingkungan.

Ada lima langkah dalam me-retrofitting bangunan lama, yaitu :

1. *Determine the baseline* (Tentukan garis besar)

Sebelum melangkah pada tujuan yang spesifik, harus memahami status terbaru atau garis besarnya yaitu menganalisisnya dengan mengetahui performa dan pelaksanaan operasional bangunan, dan bagaimana bangunan diposisikan berseinggungan dengan peraturan saat ini. Ada beberapa hal yang harus diperhatikan dalam upaya meningkatkan kemampuan bangunan, antara lain:

- Energi

Mengupayakan untuk melakukan sebuah audit kebutuhan seluruh sumber energy yang dibutuhkan oleh bangunan, termasuk kebutuhan energy untuk listrik, suplai kebutuhan gas dan sumber energi lain yang dibutuhkan. Hal yang perlu diperhatikan juga adalah skema

kebutuhan energy yang diusahakan menggunakan sumber energy yang inovatif dan ramah lingkungan.

- Air

Mengupayakan melakukan perbaikan terhadap kebutuhan air, serta malakukan perbaikan pada distribusi penyebaran air pada bangunan dengan menggunakan perangkat toilet yang hemat air.

- Sampah

Mengestimasikan material-material bekas bangunan lama sebagai material untuk bangunan yang baru, dengan menghitung seberapa besar kemungkinan material lama tersebut dapat digunakan kembali. Hal ini tentunya sangat menghemat penggunaan material sebagai upaya menekan biaya kontruksi dan juga hal yang terpenting adalah mengurangi sampah material yang tidak digunakan.

- Kualitas lingkungan dalam (interior)

Banyak gedung atau bangunan yang kurang memperhatikan kondisi lingkungan dalam bangunan sehingga memiliki kualitas lingkungan dalam atau IEQ/IAQ (Indoor Environmental and/or Air Quality) Seperti kondisi kenyamanan termal, kualitas udara, kualitas pencahayaan dan kebisingan dalam ruangan. Beberapa indikator tersebut dapat dilakukan perbaikan sesuai dengan kebutuhan bangunan atau objek yang akan dierbaiki.

- Kepuasan penghuni (Occupant Satisfaction)

Studi ini dilakukan untuk mengetahui tanggapan pengguna terhadap bangunan sehingga kita dengan mudah dapat mengidentifikasi perbaikan apa yang seharusnya dilakukan, terutama terkait dengan kualitas lingkungan dalam.

- Manajemen fasilitas

Penyedia manajemen fasilitas dapat membantu pengoperasian fasilitas yang ada pada bangunan

- Fire safety (pemadam kebakaran)

- Aksesibilitas

Sebagian bangunan lama tidak memperhatikan aksesibilitas yang dibutuhkan oleh pengguna berkebutuhan khusus seperti ram, lift, pagar pengaman, toilet dan fasilitas lain pada bangunan. Aksesibilitas ini memerlukan perhatian khusus untuk memfasilitas pengguna berkebutuhan khusus.

- Gross Floor Area (GFA)

Gross Floor Area (GFA) atau jumlah lantai bangunan perlu diperhatikan sesuai dengan aturan RDRTK yang ada. Hal ini merupakan sebuah upaya untuk menyesuaikan tinggi bangunan dengan kondisi lingkungan sekitarnya.

2. *Review maintenance, purchase and energy procurement*

Perhatikan pemeliharaan, biaya dan ketersediaan sumber daya) bagaimana dengan biaya yang minimal dapat menghasilkan perbaikan yang signifikan

3. *Establish targets and goals* (Tentukan target dan tujuan)

Tentukan keputusan dan fokus pengembangan bangunan dengan menentukan isu yang akan diselesaikan. Isu tersebut dapat diprioritaskan salah satu atau beberapa sesuai dengan kebutuhan.

Beberapa isu yang bisa menjadi pilihan seperti :

- Meningkatkan nilai *branding*
- Meningkatkan nilai bangunan
- Mengurangi jejak karbon
- Meningkatkan pelayanan pengunjung
- Meningkatkan imej dan reputasi
- Meningkatkan sustainability (keberlanjutan)
- Memenuhi peraturan pemerintah
- Meningkatkan produktifitas
- Meningkatkan nilai sewa
- Meningkatkan penyewa tetap

4. *Refurbish or demolish* (perbaharui atau dihancurkan)

Memperbaharui atau menghancurkan bangunan lama merupakan keputusan yang diperhatikan secara matang. Bagaimana

menentukan keputusan tersebut dan memperhatikan dampak yang ditimbulkan terhadap lingkungan

5. *Select optimal upgrade initiatives* (Pilih langkah secara optimal)

Ada beberapa langkah mudah dan menjadi langkah utama dalam *retrofitting architecture*, yaitu :

- Atur konsumsi energi dan air
- Atur dan kontrol penggunaan pendingin udara
- Letakkan ruang utama pada pintu masuk utama untuk mengurangi penggunaan pendingin udara
- Gunakan tanda saklar dengan jelas agar penggunaan lampu dapat terkontrol dengan mudah baik pada siang maupun malam hari
- Gunakan lampu T5 flourscents
- Gunakan produk pembersih yang rendah iritasi dan tidak mengandung bahan kimia berbahaya

2.4.3 Simpulan Teori Retrofitting Architecture

Ketiga prinsip tersebut merupakan teori yang dikemukakan oleh pendapat beberapa ahli dan sumber literatur, namun pada penggunaannya dilakukan pengkajian untuk mengetahui teori yang digunakan dan pengkombinasian ketiga prinsip teori retrofitting tersebut. Hal ini bertujuan untuk mencari formulasi yang tepat untuk merancang kembali objek sesuai dengan konteks yang ada.

Tabel 2.2 Analisis teori retrofitting

No	Parameter	Dunham	AILA	RUSSEL
1	Ekologi	<input type="checkbox"/> Mengurangi jarak tempuh kendaraan bermotor, dengan memperbaiki fasilitas pejalan kaki <input type="checkbox"/> Mengurangi pemanfaatan lahan untuk bangunan baru, namun mendayagunakan lagi bangunann yang sudah lama <input type="checkbox"/> Meningkatkan permukaan tanah yang dapat menyerap air dan meningkatkan area terbuka hijau <input type="checkbox"/> Adaptasi bangunan terhadap iklim lokal	<input type="checkbox"/> Meningkatkan permukaan tanah yang dapat menyerap air dan meningkatkan area terbuka hijau <input type="checkbox"/> Adaptasi bangunan terhadap iklim lokal <input type="checkbox"/> Penghematan konsumsi air	<input type="checkbox"/> Mengurangi pemanfaatan lahan untuk bangunan baru, namun mendayagunakan lagi bangunann yang <input type="checkbox"/> Adaptasi bangunan terhadap iklim lokal <input type="checkbox"/> Penghematan konsumsi air
2	Sosial	<input type="checkbox"/> Meningkatkan kualitas ruang Public	<input type="checkbox"/> Meningkatkan kualitas ruang publik <input type="checkbox"/> Karakter atau identitas lingkungan untuk mencitakan sense of place	
3	Ekonomi	<input type="checkbox"/> Bisnis dan investasi <input type="checkbox"/> Daur ulang ekisting	<input type="checkbox"/> Bisnis dan investasi	<input type="checkbox"/> Bisnis dan investasi <input type="checkbox"/> Daur ulang ekisting lama

	lama sebagai upaya Penghematan <i>budget</i>		sebagai upaya penghematan <i>budget</i>
--	--	--	---

(Sumber : Allen Dunham:2009, AILA, FutuArch)

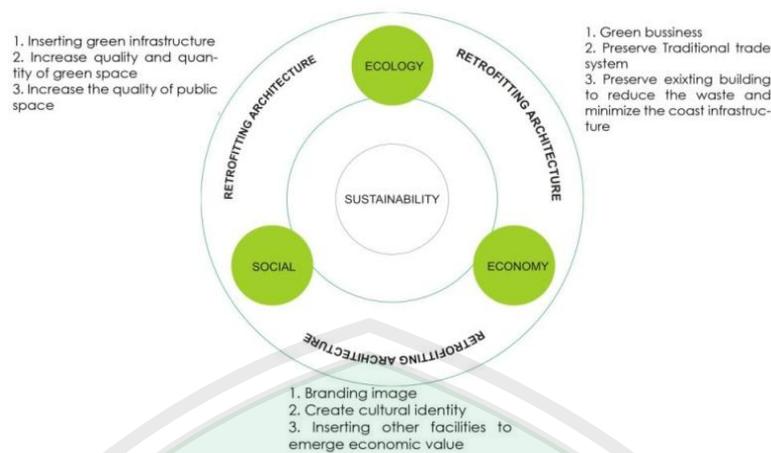
Tabel 2.3 : Simpulan Analisis teori retrofitting

No	Parameter	Prinsip Retrofitting	Sasaran yang dituju
1	Ekologi	Mengurangi jarak tempuh kendaraan bermotor, dengan memperbaiki kualitas fasilitas pejalan kaki	Mengatur sirkulasi dan parkir
			Mengatur area pejalan kaki
			Penyediaan jalur sepeda
		Mengurangi pemanfaatan lahan untuk bangunan baru, namun mendayagunakan kembali bangunan yang sudah ada	Pelestrarian bangunan
			Memperluas bangunan dengan sistem vertical
		Meningkatkan permukaan tanah yang dapat menyerap air dan peningkatan ruang terbuka hijau.	Peningkatan kualitas dan kuantitas ruang hijau secara vertical
			Peningkatan kualitas dan kuantitas ruang hijau secara horizontal
		adaptasi bangunan terhadap iklim	Amplop bangunan
			Aplikasi bangunan tropis
		Penghematan energi dan air	Energi : 1. Maksimalisasi penggunaan pencahayaan alami 2. Pemanfaatan energy alternatif “solar panel” Air : Mendaur ulang air sisa untuk digunakan kembali
Mendaur ulang	Konservasi bangunan		

		eksisting bangunan lama	Insertasi bangunan dengan fungsi lain
2	Sosial	karakter atau identitas lingkungan untuk menciptakan <i>sense of place</i> karakter atau identitas lingkungan untuk menciptakan <i>sense of place</i>	Mempertahankan fungsi utama pasar berdasarkan komoditas utama
		Meningkatkan kualitas ruang publik	Pemetaan budaya dan aktivitas di sekitar pasar untuk mendapatkan jati diri atau identitas pasar
		pencapaian dan keterjangkauan sarana fasilitas dengan lingkungan sekitar	Penyediaan penunjang aktivitas (activity support)
			Aksesibilitas menuju bangunan bangunan dari berbagai sisi, sesuai dengan potensi tapak
			Fasilitas penunjang transportasi seperti halte yang memadai
3	Ekonomi	Ekonomi (Bisnis dan investasi)	

(Sumber : Hasil Analisis, 2012)

Pada konteks perancangan kembali pasar Blimbing, maka dapat dikerucutkan menjadi beberapa aspek penting yang disesuaikan dengan kebutuhan pasar Blimbing dalam upaya menjadikan pasar Blimbing sebagai permodelan pasar yang mengintegrasikan fungsi pasar sebagai ruang ekonomi kemasyarakatan dan juga memiliki fungsi sebagai ruang publik terbuka hijau yang dapat berfungsi sebagai sarana rekreatif masyarakat. Insertasi fungsi Ruang Publik Terbuka Hijau pada pasar tradisional inilah yang menjadi fokus utama perancangan pasar Blimbing ini dalam upaya menciptakan ko-eksistensi antara fungsi ekonomi dan fungsi sosial fungsi ekologi pada pasar. Berdasarkan ide dan gagasan pengembangan pasar tradisional seperti yang disebutkan diatas, maka prinsip retrofitting architecture dapat disederhanakan sebagai berikut :



Gambar 2.17 Skema Retrofitting Architecture
(Sumber: Hasil Analisis, 2012)

Berdasarkan hasil kesimpulan tema yang dilakukan melalui komarasi dari ketiga endaat Allen Dunham, IAILA, dan Russel Colle melalui interretasi maka didaatkan skema rinsi retrofitting seerti skema diatas. Skema tersebut menunjukkan bahwa retrofitting meruakan salah satu turunan dari sustainable development yang memiliki aspek dasar ekologi, sosial dan ekonomi. Ketiga aspek tersbut diturunkan kembali dan ditemukan aspek retrofitting secara umum. Ketiganya saling memiliki keterkaitan satu sama lain. Ketiga relasi tersebut menghasilkan prinsip umum retrofitting yaitu :

1. Sosial-Ekologi

- Memasukkan infrastruktur hijau
- Meningkatkan kualitas dan kuantitas ruang terbuka hijau
- Meningkatkan kualitas ruang publik

2. Ekologi-Ekonomi

- Green Economi
- Mempertahankan sistem perdagangan tradisional

- Meminimalisir pembangunan secara menyeluruh sebagai upaya untuk mengurangi jejak karbon akibat proses pembangunan dan juga sebagai upaya menghemat biaya pembangunan

3. Ekonomi-Sosial

- Mempertahankan sistem perdagangan tradisional
- Branding image
- Mempertahankan identitas dan budaya di sekitar lingkungan
- Menambahkan fasilitas baru untuk meningkatkan nilai ekonomi

2.4 Tinjauan Tapak Perencanaan

Tinjauan tapak perencanaan merupakan gambaran kawasan Pasar Blimbing dan sekitarnya yang mencakup radius skala pelayanan pasar serta gambaran kawasan Kecamatan Blimbing secara menyeluruh terkait dengan infrastruktur, demografi penduduk, iklim serta karakter Pasar Blimbing itu sendiri. Pasar Blimbing terletak tepat di gerbang utara pintu masuk Kota Malang, tepatnya di Kelurahan Blimbing, Kecamatan Blimbing. Daerah sebaran Kecamatan Blimbing yang mencakup arah utara hingga bagian timur Kota Malang. Dalam Rencana Detil Tata Ruang Kota (RDRTK) Malang, kecamatan Blimbing masuk dalam Bagian Wilayah Kota (BWK) timur laut dengan pusat pelayanan diarahkan di Kelurahan Blimbing, khususnya di Pasar Blimbing dan sekitarnya. Hal ini menunjukkan kawasan di sekitar Pasar Blimbing memiliki peran yang sangat vital. Secara umum, kondisi pemanfaat

ruang di wilayah Kecamatan Blimbing lebih didominasi oleh permukiman dan fasilitas pendukung lainnya seluas 1.191,28 Ha dan lahan kosong seluas 585,36 Ha.

Kepadatan penduduk di kawasan Kecamatan Blimbing tergolong padat, karena kecamatan Blimbing termasuk kawasan urban yang memiliki peran cukup vital di Kota Malang. Berdasarkan sensus penduduk tahun 2002 tercatat 164.084 jiwa penduduk menempati kawasan ini dengan berbagai komposisi. Sebagian besar penduduk di Kecamatan Blimbing bermata pencaharian di sektor swasta dan Pegawai Negeri Sipil (PNS) dan kemudian diikuti dengan sektor lain seperti perdagangan dan jasa.

2.5 Studi Banding

2.5.1 Studi Banding Objek Sejenis

Studi banding objek sejenis merupakan salah satu langkah untuk mencari berbagai kesamaan terkait dengan perancangan dan perencanaan pasar. Selain kesamaan objek, pasar yang dijadikan objek studi banding adalah pasar yang memiliki kualitas ruang publik yang baik serta menjadi wadah aktivitas masyarakat sekitar dan juga memiliki fungsi sebagai oase kota atau penghijauan kota yang berdampak positif bagi kualitas fisik lingkungan di sekitarnya. Pada tinjauan objek studi banding ini, terdapat dua objek yang dikaji yaitu City Market Indianapolis dan Fulton Street Farmers Market.

2.5.1.1. City Market Indianapolis

City Market Indianapolis adalah pasar yang menjadi salah satu landmark kota Indianapolis yang merupakan ibu kota Negara bagian Indiana, Amerika Serikat. City Market Indianapolis menjadi pasar tradisional yang hingga saat ini masih dipertahankan baik arsitektur bangunannya maupun sistem jual beli, selain itu pasar ini juga menjadi salah satu bagian dari cagar budaya karena merupakan bangunan yang dilindungi oleh National Register of Historic Landmark, salah satu organisasi di Amerika yang bergerak di bidang konservasi cagar budaya dan sejarah. Dibangun pada tahun 1886 yang telah mengalami beberapa renovasi pada tahun 1977.



Gambar 2.18 Bangunan utama City Market Indiana Polis
(Sumber: <http://nps.gov/nr/travel/indianapolis/citymarket>,
2012)

Walaupun berfungsi sebagai cagar budaya dan menjadi bangunan bersejarah, pasar ini terus berkembang seiring berjalannya waktu. Modernisasi dilakukan untuk meningkatkan kualitas komoditas barang dagangan sehingga standar pemenuhan kesehatan tetap terjaga. Terlebih pasar ini merupakan pasar kebutuhan pokok seperti makanan, sayuran dan buah-buahan. Sejalan dengan perkembangan lingkungan sekitarnya, secara fisik City Market

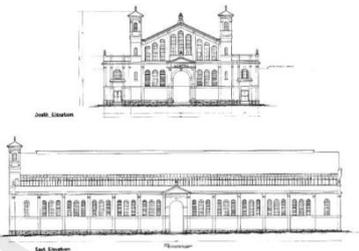
Indianapolis tetap menyatu dan selaras dengan lingkungannya, antara masa lalu, sekarang dan masa depan saling bersinergi. City Market Indianapolis menjadi salah satu landmark kota Indianapolis dan menjadi pusat keramaian kota. Sehingga kawasan ini berfungsi sebagai ruang publik yang nyaman, tidak hanya berfungsi sebagai pusat perniagaan kebutuhan bahan pokok, tetapi menjadi ruang kota yang berfungsi sebagai ruang khalayak yang nyaman dan dijadikan sebagai sarana rekreasi yang mudah dijangkau oleh masyarakat. Pasar utama merupakan pasar indoor yang terletak di bagian gedung utama, dan di sebelah gedung utama difungsikan sebagai taman multifungsi bagi masyarakat.

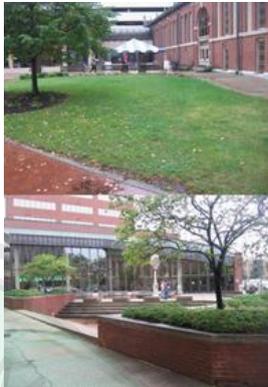


Gambar 2.19 Siteplan City Market Indiana Polis
(Sumber: KKG, Urban design and strategic city market, 2009:25)

Tabel 2.4 Studi Banding Objek City Market Indianapolis

No	Parameter	Prinsip Retrofitting	Sasaran yang dituju
1.	Ekologi	Mengurangi jarak tempuh kendaraan bermotor, dengan memperbaiki kualitas fasilitas pejalan kaki	<p><i>Mengatur sirkulasi dan parkir</i></p>  <p>Off street parking digunakan, karena volume kendaraan tidak terlalu padat dan juga lebar jalan memungkinkan.</p>
			<p><i>Mengatur area pejalan kaki</i></p>  <p>Area pedestrian dirancang cukup lebar dengan beberapa fasilitas street furniture sehingga sangat memberikan kenyamanan bagi pejalan kaki.</p>
			<p>Penyediaan jalur sepeda Tidak terdapat jalur sepeda</p>

		<p>Mengurangi pemanfaatan lahan untuk bangunan baru, namun mendayagunakan kembali bangunan yang sudah ada</p>	<p><i>Pelestrarian bangunan lama</i></p>   <p>Bangunan lama yang merupakan bangunan cagar budaya tetap dipertahankan, namun tetap selaras dengan bangunan modern di sekitarnya</p> <hr/> <p><i>Penyediaan penunjang aktivitas (activity support)</i></p> 
--	--	---	---

	<p>Meningkatkan permukaan tanah yang dapat menyerap air dan peningkatan ruang terbuka hijau.</p>	<p><i>Memperluas bangunan dengan sistem vertical</i></p>  <p>Ruang-ruang terbuka hijau tersebar di beberapa bagian pasar dan juga difungsikan sebagai ruang publik untuk masyarakat.</p>
	<p>adaptasi bangunan terhadap iklim</p>	<p>Amplop bangunan</p>
	<p>Penghematan energi dan air</p>	<p>Aplikasi bangunan tropis</p> <p><i>Energi :</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>Maksimalisasi penggunaan pencahayaan alami</i>  <p>Bukaan berupa ventilasi yang tersebar secara merata</p> <ol style="list-style-type: none"> Pemanfaatan energy alternatif “solar panel” Pasar ini tidak memanfaatkan teknologi solar panel

			<p>Air : Mendaur ulang air sisa untuk digunakan kembali</p>
2.	sosial	<p>karakter atau identitas lingkungan untuk menciptakan <i>sense of place</i> karakter atau identitas lingkungan untuk menciptakan <i>sense of place</i></p>	<p><i>Konservasi bangunan</i></p>  <p>Bangunan utama pasar adalah bangunan seperti gambar diatas, yang merupakan salah satu bangunan bersejarah dan dilindungi oleh pemerintah setempat. Upaya konservasi dilakukan untuk menjaga keaslian gedung tersebut</p>
		<p>Meningkatkan kualitas ruang publik</p>	<p><i>Insertasi bangunan dengan fungsi lain</i></p>  <p>Bagian bangunan antara bangunan modern seperti retail business, pavilion dengan tenda membrane yang digunakan sebagai pentas pertunjukan pada waktu-waktu tertentu.</p>

		<p>pencapaian dan keterjangkauan sarana fasilitas dengan lingkungan sekitar</p>	<p><i>Mem pertahankan fungsi utama pasar berdasarkan komoditas utama</i></p> 
			<p>Sebagai pasar tradisional, sistem perdagangan tradisional masih tetap dilakukan berdasarkan budaya masyarakat setempat.</p> <p><u>Pemetaan potensi budaya dan aktivitas di sekitar pasar untuk mendapatkan jati diri atau identitas pasar</u></p>
		<p>Meningkatkan kualitas ruang publik</p>	<p><u>Penyediaan penunjang aktivitas (activity support)</u></p>  <p><u>Di area luar bagian pasar terdapat beberapa fasilitas kafe dan restoran yang tertata secara rapi.</u></p>
3.	Ekonomi	Ekonomi (Bisnis dan investasi)	

(Sumber : Hasil Analisis, 2012)

Kelebihan

1. Bentuk revitalisasi sangat berpihak kepada pedagang karena karakter pasar tradisional masih sangat nampak pada pasar ini.
2. Desain atap bangunan dapat menampung air hujan dan untuk dapat digunakan kembali

Kekurangan

1. Pencahayaan alami di bagian dalam pasar sangat kurang
2. Akses pejalan kaki yang sangat minim dan tidak mendapatkan porsi standar
3. Kebersihan yang kurang terjaga
4. Pemanfaatan badan jalan Pucang Anom sebagai parkir di jam-jam sibuk pasar
5. Pemanfaatan ruang tidak maksimal dengan menggunakan disain atap pada pasar ini

3. Pasar Pucang Anom, Surabaya

Pasar Pucang Anom merupakan salah satu pasar tradisional yang masih tetap bertahan di tengah gempuran pasar modern di Surabaya. Seperti pasar tradisional pada umumnya pasar ini menyediakan berbagai kebutuhan pokok di wilayah Surabaya bagian Selatan. Perkembangan pasar berawal dari sekumpulan pedagang yang menetap di sepanjang Jalan Pucang Anom, seiring berjalannya waktu berkembang menjadi pusat

perdagangan yang cukup ramai. Pada perkembangannya Pasar Pucang Anom direvitalisasi oleh pemerintah Kota Surabaya. Revitalisasi ini bertujuan untuk meningkatkan pelayanan serta perbaikan sarana fasilitas yang ada.

Menurut keterangan yang diperoleh dari pedagang setempat upaya revitalisasi tersebut awalnya sempat mengalami perdebatan antara pemerintah dengan pedagang, namun akhirnya pemerintah setempat berhasil mengajak pedagang untuk memberikan persetujuan revitalisasi pada Pasar Pucang Anom.



Gambar 2.20 Zoning Pasar Pucang Anom Surabaya
(Sumber: Hasil Survey)

Tabel 2.5 Analisi Studi Objek Pasar Pucang Anom

No	Parameter	Prinsip Retrofitting	Sasaran yang dituju
1	Ekologi	Mengurangi jarak tempuh kendaraan bermotor, dengan memperbaiki kualitas fasilitas pejalan kaki	<p><i>Pengaturan area sirkulasi dan parkir</i> Mengatur area pejalan kaki</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Sirkulasi di zona luar  <p>Sirkulasi di bagian luar atau zona terdepan merupakan sirkulasi trotoar yang berhubungan langsung dengan jalan raya utama, sehingga cukup nyaman dan mudah dijangkau</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Sirkulasi di zona dalam  <p>Akses di bagian dalam pasar berupa jalan- jalan lorong dengan lebar maksimal 2 meter. Jalan ini menjadi satu dengan akses barang dagangan.</p>
			<p><i>Penyediaan jalur sepeda</i> Tidak terdapat jalur sepeda</p>
		Mengurangi pemanfaatan lahan	Memperluas bangunan dengan sistem vertikal yaitu dengan

		<p>untuk bangunan baru, namun mendayagunakan kembali bangunan yang sudah ada</p>	<p>menambahkan satu lantai diatas lantai dasar. Lantai dua digunakan sebagai zona perdagangan kebutuhan sandang seperti baju, barang pecah belah, dll. Sedangkan di lantai dasar diperuntukkan untuk perdagangan pangan dan area basah, seperti sayuran, buah- buahan ikan dan daging.</p>  <p>Lantai 1</p>  <p>Lantai 2</p>
		<p>Meningkatkan permukaan tanah yang dapat menyerap air dan peningkatan ruang terbuka hijau</p>	<p>Peningkatan kualitas dan kuantitas ruang hijau secara vertikal tidak direncanakan pada perencanaan pasar pucang ini</p> <p>Peningkatan kualitas dan kuantitas ruang hijau secara horizontal terletak di beberapa titik seperti di koridor jalan raya dan area parkir. Namun secara kualitas dan kuantitas masih belum memenuhi syarat.</p>  <p>Penghijauan di koridor jalan raya</p>

			<p>Pucang Anom</p>  <p>Penghijauan di area parkir</p>
		<p>adaptasi bangunan terhadap iklim</p>	<p><i>Amplop bangunan</i> Penggunaan amplop atau kulit bangunan pada masa utama diaplikasikan pada bagian lantai dua. Material yang digunakan adalah material kaca.</p>  
		<p>Penghematan energi dan air</p>	<p>Energi :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Maksimalisasi penggunaan pencahayaan alami <p>Penggunaan material kaca pada fasade di lantai dua</p>
		<p>Mendaur ulan eksisting bangunan lama</p>	<p>Air :</p> <p>Daur ulang air hujan melalui desain atap yang dapat menampung dan menyalurkan air hujra</p> <p>Konservasi bangunan</p> <p>Insertasi bangunan dengan fungsi lain</p>
	Sosial	<p>karakter atau identitas lingkungan untuk menciptakan <i>sense of place</i></p>	<p>Mepertahankan fungsi utama pasar berdasarkan komoditas utama</p>

		karakter atau identitas lingkungan untuk menciptakan <i>sense of place</i>	
			Secara kultural tidak nampak identitas kebudayaan pada pasar Pucang Anom ini. Pedagang pada umumnya adalah masyarakat suku Madura yang terkenal memiliki etos kerja tinggi. Identitas budaya itulah yang nampak cukup menonjol di pasar ini. Di sisi lain di malam hari, koridor jalan Pucang Anom digunakan sebagai area wisata kuliner dengan menjamurnya pedagang jajanan kuliner. Kedua aspek itulah yang menjadi identitas kawasan tersebut.
		Meningkatkan kualitas ruang publik	Di Pasar Pucang Anom ini aktivitas yang terjadi hanyalah aktivitas berniaga saja. Namun secara tidak sadar aktivitas publik terbentuk secara alami, salah satunya adalah aktivitas bermain anak di sekitar pasar tersebut. 
		pencapaian dan keterjangkauan sarana fasilitas dengan lingkungan sekitar	Tidak adanya fasilitas pemberhentian atau fasilitas lain yang mendukung aktivitas transportasi publik.
	Ekonomi	Ekonomi (Bisnis dan investasi)	

(Sumber : Hasil Analisis)

Kelebihan

1. Bentuk revitalisasi sangat berpihak kepada pedagang karena karakter pasar tradisional masih sangat nampak pada pasar ini.
2. Desain atap bangunan dapat menampung air hujan dan untuk dapat digunakan kembali

Kekurangan

1. Pencahayaan alami di bagian dalam pasar sangat kurang
2. Akses pejalan kaki yang sangat minim dan tidak mendapatkan porsi standar
3. Kebersihan yang kurang terjaga
4. Pemanfaatan badan jalan Pucang Anom sebagai parkir di jam-jam sibuk pasar
5. Pemanfaatan ruang tidak maksimal dengan menggunakan desain atap pada pasar ini

2.4.2 Studi Banding Tema Sejenis

1. Centro de Accao Social por Musica

Centro de Accao Social por Musica adalah proyek hasil sayembara yang disponsori oleh Holcim Foundation dan menjadi juara pertama dalam kompetisi tersebut. Dalam proyek ini dikembangkan sebuah ruang publik yang dapat menampung aktivitas positif bagi masyarakat sekitar. Centro de Accao

Social por Musica dikembangkan di area permukiman yang sangat padat dan kumuh (slum area) serta memiliki kualitas lingkungan yang buruk serta minimnya ruang terbuka. Terletak di Gotao, Parisopolis, Sao Paulo Brazil yang merupan kawasan urban dengan masalah multidimensi yang dihadapinya. Tingginya tingkat urnanisasi di kota ini menjadikan lahan-lahan produktif kota sebagai permukiman masyarakat kota dengan kondisi ekonomi yang lemah sehingga penduduk di kawasan ini dikategorikan sebagai masyarakat marginal. Tapak yang berbukit menjadikan kawasan ini sebagai area yang cukup rawan terjadi longsor di musim penghujan tiba, karena minimnya penghijauan di kawasan permukiman Parisopolis ini.



Gambar 2.21 Centro de Acao Social por Music
(Sumber: Urban think-Tank,
<http://www.holcimfoundation.org/T1502/AwardsSilver-Brazil.h>)

Latar belakang itulah yang menjadi dasar perancangan ruang publik yang dapat mewadahi aktivitas masyarakat setempat dan juga memiliki fungsi ekologis bagi lingkungan sekitarnya. Fasilitas yang dikembangkan dalam ruang publik “baru” di permukiman marginal ini adalah fasilitas olahraga, *urban agriculture* (pertanian kota), ruang publik, perbaikan infrastruktur transportasi,

penggantian rumah masyarakat setempat dan sekolah music Fabrica de Musica. Penyediaan fasilitas ini diharapkan dapat menciptakan aktifitas positif bagi masyarakat sekitar berdasarkan budaya setempat melalui sekolah music favela dimana musik favela menjadi ciri khas masyarakat di kawasan ini.



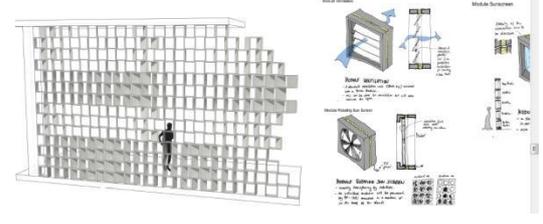
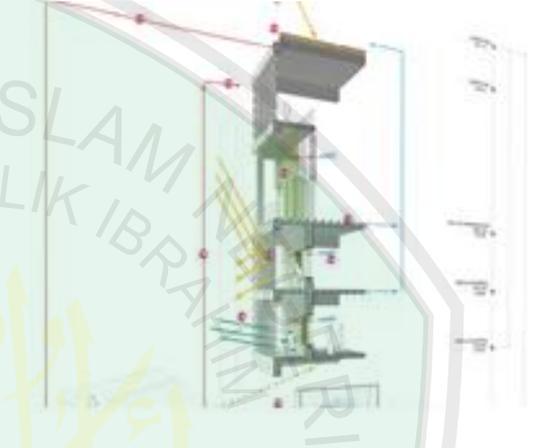
Gambar 2.22 Centro de Accao Social por Music sebelum dan sesudah dirancang
(Sumber: Urban think-Tank, <http://www.holcimfoundation.org/T1502/AwardsSilver-Brazil.h>, 2012)

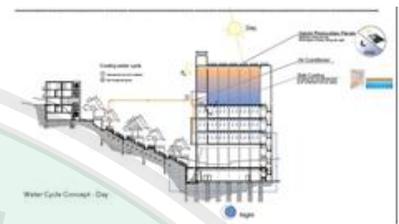
PUSAT PERPUSTAKAAN

Tabel 2.5 Studi Banding berdasarkan Tema

No	Parameter	Prinsip Retrofitting	Sasaran yang dituju
1.	Ekologi	<p>Mengurangi jarak tempuh kendaraan bermotor, dengan memperbaiki kualitas fasilitas pejalan kaki</p>	<p><i>Mengatur sirkulasi dan parkir</i></p>
		<p></p>	<p><i>Mengatur area pejalan kaki</i></p>  <p>Fasilitas pejalan kaki yang terhubung langsung dari jalan utama ke bangunan utama, sehingga memudahkan pejalan kaki di tengah kepadatan bangunan sekitar</p>
		<p></p>	<p><i>Penyediaan jalur sepeda</i> Tidak terdapat jalur sepeda</p>
		<p>Mengurangi pemanfaatan lahan untuk bangunan baru, namun mendayagunakan kembali bangunan yang sudah ada</p>	<p><i>Memperluas bangunan dengan sistem vertical</i></p> <p>Keterbatasan lahan dipecahkan dengan sistem bangunan vertical tiga lantai dengan fungsi yang berbeda di setiap lantainya, juga sebagai upaya meningkatkan area tidak terbangun di sekitar tapak.</p> 

		<p>Meningkatkan permukaan tanah yang dapat menyerap air dan peningkatan ruang terbuka hijau.</p>	<p>Peningkatan kualitas dan kuantitas ruang hijau secara vertical</p> <p>Peningkatan kualitas dan kuantitas ruang hijau secara horizontal</p> 
	<p>adaptasi bangunan terhadap iklim</p>		<p>Amplop bangunan</p>  <p>Amplop bangunan dirancang dapat meningkatkan performa bangunan, dengan menggunakan sistem roster dengan orientasi berbeda di setiap bagianya dan disesuaikan dengan arah cahaya datangnya matahari.</p>

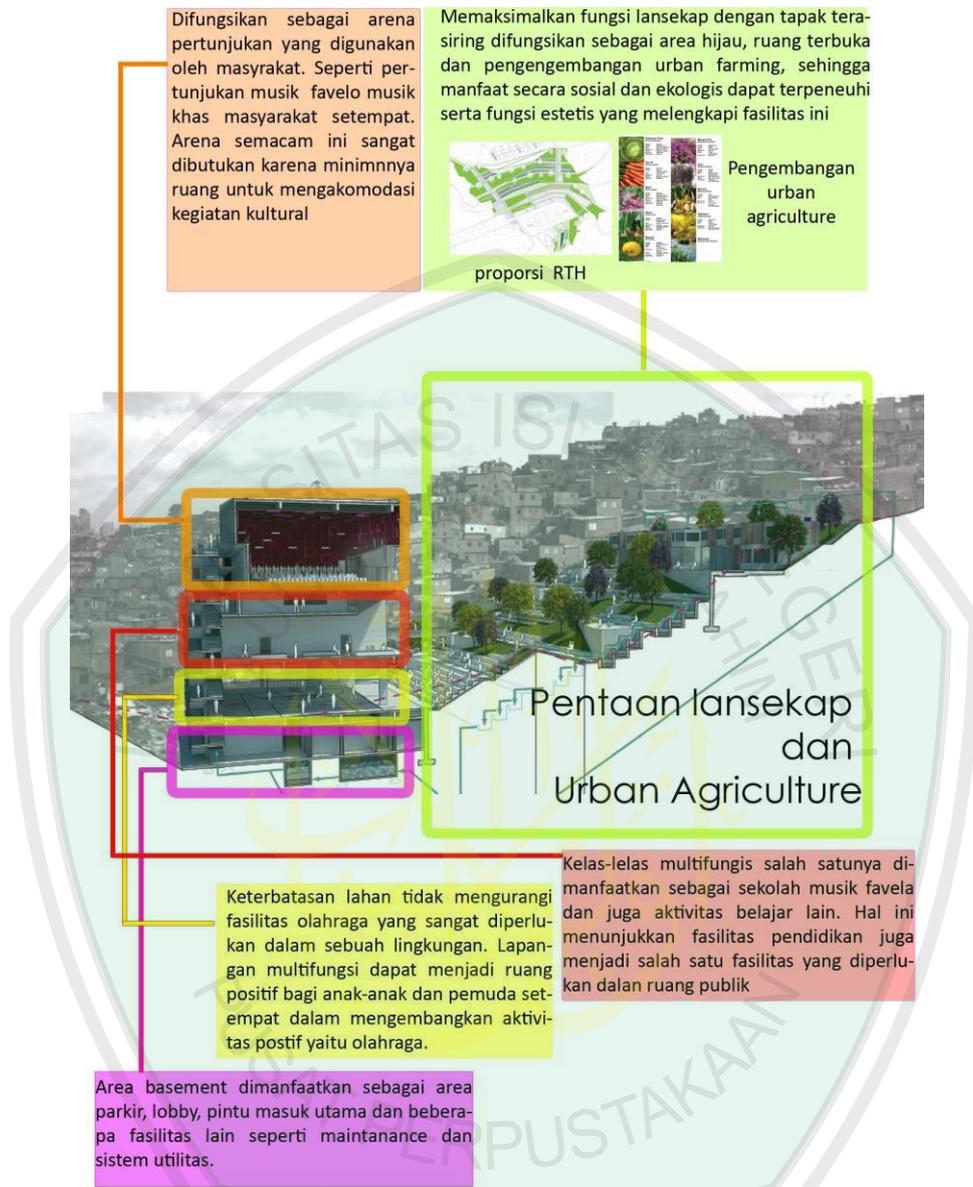
			
			<p>Aplikasi bangunan tropis</p>  <p>Adaptasi terhadap iklim tropis, bangunan dirancang dengan mengupayakan pemanfaatan sistem ventilasi silang, sehingga sirkulasi udara di dalam bangunan dapat optimal</p>
		<p>Penghematan energi dan air</p>	<p>Energi :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Maksimalisasi penggunaan pencahayaan alami  <p>Kulit bangunan yang tidak masif dapat memberikan pencahayaan ke bagian dalam bangunan dengan baik dan</p>

			<p>tersebar secara merata</p> <p>2. Pemanfaatan energy alternatif solar panel</p>  <p>Pemanfaatan hybrid solar cell digunakan sebagai penghasil energy listrik yang mensuplai kebutuhan listrik pada bangunan</p> <p>Air: Mendaur ulang air sisa untuk digunakan kembali</p> 
		Mendaur ulan eksisting bangunan lama	Konservasi bangunan
			Insertasi bangunan dengan fungsi lain
2.	Sosial	<p>karakter atau identitas lingkungan untuk menciptakan <i>sense of place</i> karakter atau identitas lingkungan untuk menciptakan <i>sense of place</i></p>	<p>Mepertahankan fungsi utama pasar berdasarkan komoditas utama</p> <p><i>Pemetaan budaya dan aktivitas di sekitar pasar untuk mendapatkan jati diri atau identitas pasar</i></p>

			 <p>Masyarakat lokal Sao Paulo sangat gemar bermain music, sehingga bangunan ini selain berfungsi sebagai ruang publik, namun juga difungsikan sebagai sekolah musik dan menyediakan fasilitas panguang seni.</p>
		<p>Meningkatkan kualitas ruang publik</p>	<p>Penyediaan penunjang aktivitas (activity support)</p>  <p>Bangunan difungsikan sebagai pusat aktifitas masyarakat sekitar. Dalam bangunan ini tersedia fasilitas lapangan sepak bola mini, sekolah music, panggung seni, dan area hijau yang digunakan sebagai area urban farming.</p>
		<p>Pencapaian dan keterjangkauan sarana fasilitas dengan lingkungan sekitar</p>	<p>Aksesibilitas menuju bangunan bangunan dari berbagai sisi, sesuai dengan potensi tapak</p> 

			Fasilitas penunjang transportasi seperti halte yang memadai
3.	Ekonomi	Ekonomi (Bisnis dan investasi)	<p>Ruang hijau digunakan sebagai lahan bertani kota (urban farming) oleh masyarakat sekitar, selain menghidupkan lahan dan lingkungan sekitarnya, juga dapat meningkatkan ekonomi masyarakat.</p> 

(Sumber : Hasil Analisis, 2012)



Gambar 2.24 Fasilitas ruang publik pada Centro de Accao por Musica : pengembangan arsitektur berbasis sosial masyarakat dan ekologi
 (Sumber : Kajian dan Hasil Pengamatan Penulis, 2012)

1. Kelebihan

- Terpenuhinya aspek-aspek sustainability
- Responsif terhadap kondisi sosial masyarakat
- Menjadikan lahan lebih produktif dengan program urban agriculture
- Memanfaatkan lahan yang tidak terkelola dengan baik sebelumnya
- Penggunaan teknologi yang tepat guna untuk mengatasi masalah kemiringan tapak

2. Kekurangan

- Pemanfaatan teknologi yang terlalu tinggi mengurangi tingkat partisipasi masyarakat dalam pengadaan dan realisasinya
- Memerlukan penganganan utilitas yang memadai karena tapak berada di lahan cekungangan.