

# Analisis Kualitas Aset Fisik Pasar Muara Karang

## The Quality of Physical Assets Analysis Muara Karang Market

Citra Trisnawati Mukti<sup>1,a)</sup> & Ita Susanti<sup>2,b)</sup>

<sup>1)</sup>Program Studi Manajemen Aset, Jurusan Administrasi Niaga, Politeknik Negeri Bandung, Bandung.

Koresponden : <sup>a)</sup>citra.trisnawati.mas19@polban.ac.id & <sup>b)</sup>ita.susanti@polban.ac.id

### ABSTRAK

Aset yang dijadikan objek penelitian ini adalah aset bangunan pasar rakyat bernama Pasar Muara Karang. Pokok permasalahan penelitian ini adalah kondisi bangunan yang sudah banyak terjadi kerusakan, kondisi kios dan los yang kurang memadai, area parkir yang tersedia kurang memadai, kurangnya pencahayaan dan penghawaan, dan kondisi akses jalan di dalam pasar sudah banyak yang mengalami kerusakan. Tujuan dari penelitian ini yakni untuk mengetahui kualitas aset fisik Pasar Muara Karang yang mencakup aksesibilitas, fasilitas & infrastruktur, sirkulasi, dan tata bangunan & lingkungan serta untuk memberikan rekomendasi solusi yang dapat diimplementasikan atas permasalahan yang ditemukan di Pasar Rakyat Muara Karang. Landasan teori yang digunakan terdiri dari satu variabel yakni Kualitas Aset Fisik. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif dengan pendekatan kualitatif dan kuantitatif. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan penyebaran kuesioner, observasi, wawancara dan studi dokumentasi. Teknik analisis data yang digunakan adalah analisis statistik deskriptif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa kualitas Aset fisik Pasar Muara Karang dalam kategori tidak memadai sehingga mempengaruhi kenyamanan pengunjung. Selain itu juga masih terdapat fasilitas yang belum tersedia dan belum sesuai dengan SNI Pasar Rakyat. Sehingga solusi yang diberikan adalah perencanaan pengembangan aset fisik yang sesuai standar pada Pasar Muara Karang.

**Kata Kunci** : Manajemen Aset, Aset Fisik, Kualitas Aset, Pasar Rakyat

### PENDAHULUAN

Manajemen aset merupakan suatu rangkaian aktivitas yang berhubungan dengan proses identifikasi kebutuhan aset, identifikasi pendanaan, mendapatkan aset, menyediakan sistem penunjang dan pemeliharaan aset, menghapus atau mendaur ulang aset agar memenuhi tujuan yang diinginkan dengan efektif dan efisien (Hastings, 2010). Setiap organisasi perusahaan swasta maupun pemerintah tentunya memiliki aset baik yang berwujud (*tangible*) maupun tidak berwujud (*intangible*) (Kinanti dkk, 2020).

Salah satu bentuk aset berwujud yaitu bangunan Pasar. Pasar merupakan lembaga ekonomi tempat dimana bertemunya antara penjual dengan pembeli melalui proses tawar-menawar yang menjadi ciri khas dari pasar tradisional. Pasar tradisional merupakan aspek penting dalam sistem perdagangan nasional. Pasar tradisional biasanya terdapat di setiap daerah, dimiliki dan dikelola oleh pemerintah yang dapat menjadi wadah bagi industri rumah tangga yang bertempat tinggal di daerah tersebut.

Berdasarkan UU No. 7 Tahun 2014 tentang Perdagangan, Pasar Tradisional berubah penyebutannya menjadi Pasar Rakyat. Pengertian Pasar Rakyat menurut SNI Pasar Rakyat (2015) yaitu tempat transaksi antara penjual dengan pembeli melalui proses tawar-menawar yang dapat berupa sejumlah toko, kios, los, dan bentuk lainnya dengan lokasi yang tetap, serta

dengan pengelolaan tertentu. Pasar Rakyat memiliki potensi yang tinggi untuk penyerapan tenaga kerja di Indonesia.

Dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri RI No. 20 Tahun 2012 tentang Pengelolaan dan Pemberdayaan Pasar Rakyat dinyatakan bahwa pengelolaan pasar rakyat harus memenuhi aspek fisik, seperti lokasi, fasilitas bangunan dan tata letak pasar, sarana pendukung pasar, serta aspek non-fisik seperti standar operasional dan prosedur. Oleh karena itu, aspek fisik dan non-fisik yang dikelola dengan baik diharapkan mampu memberikan kenyamanan, keselamatan dan kemudahan kepada pengunjung sehingga pengunjung merasa puas terhadap pelayanan yang diberikan dan pengunjung akan terus kembali berbelanja ke pasar tersebut sehingga dapat menambah pemasukan pasar itu sendiri. Pasar rakyat juga dapat menjadi salah satu aspek yang mendukung untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) bersangkutan.

Berdasarkan SNI 8152:2021 tentang Pasar Rakyat, klasifikasi pasar rakyat terbagi menjadi 4 (empat) tipe, yaitu:

1. Tipe I, merupakan pasar rakyat dengan jumlah pedagang lebih dari 750 (tujuh ratus lima puluh) orang.
2. Tipe II, merupakan pasar rakyat dengan jumlah pedagang antara 501 (lima ratus satu) hingga 750 (tujuh ratus lima puluh) orang.
3. Tipe III, merupakan pasar rakyat dengan jumlah pedagang antara 250 (dua ratus lima puluh) hingga 500 (lima ratus) orang.
4. Tipe IV, merupakan pasar rakyat dengan jumlah pedagang kurang dari 250 (dua ratus lima puluh) orang.

Selain klasifikasi pasar berdasarkan SNI 8152:2021, Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 2017 tentang Pedoman Pembangunan dan Pengelolaan Sarana Perdagangan juga mengkalsifikasikan pasar berdasarkan luas lahan, jumlah pedagang, dan jadwal operasional. Berikut ini merupakan klasifikasi pasar rakyat berdasarkan Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 2017.

1. Pasar Tipe A, memiliki luas lahan paling sedikit 5.000 m<sup>2</sup>, jumlah pedagang paling sedikit 400 pedagang, dan jadwal operasional harian.
2. Pasar Tipe B, memiliki luas lahan paling sedikit 4.000 m<sup>2</sup>, jumlah pedagang paling sedikit 275 pedagang, dan jadwal operasional paling sedikit 3 hari dalam seminggu.
3. Pasar Tipe C, memiliki luas lahan paling sedikit 3.000 m<sup>2</sup>, jumlah pedagang paling sedikit 200 pedagang, dan jadwal operasional dilakukan paling sedikit 2 hari dalam seminggu.
4. Pasar Tipe D, memiliki luas lahan paling sedikit 2000 m<sup>2</sup>, jumlah pedagang paling sedikit 100 pedagang, dan jadwal operasional harian dilakukan paling sedikit 1 hari dalam seminggu.

## **METODE PENELITIAN**

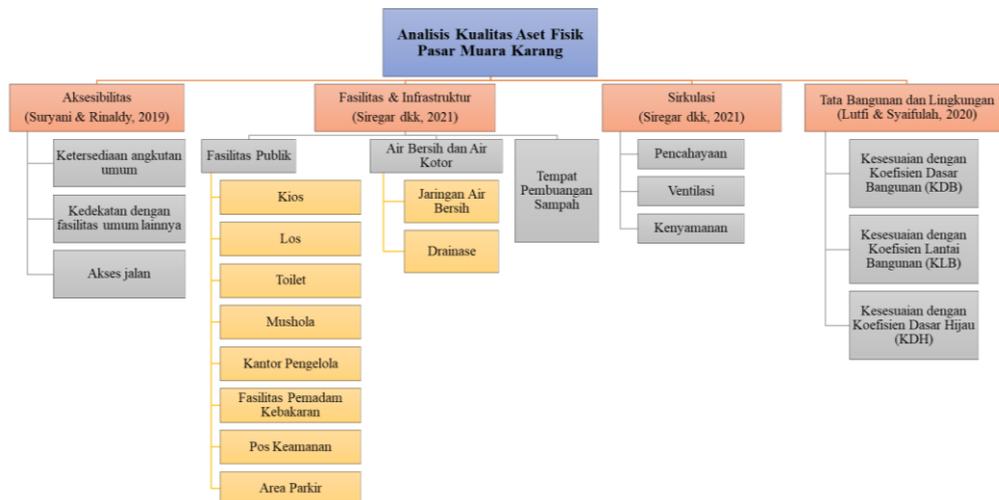
Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan metode deskriptif. Metode deksriptif digunakan karena pada penelitian ini, peneliti harus melakukan pengumpulan data yang kemudian dianalisis dan menyimpulkannya berdasarkan fakta-fakta pada masa penelitian berlangsung. Pendekatan penelitian yang dilakukan adalah dengan pendekatan kuantitatif dan kualitatif. Pendekatan kuantitatif digunakan untuk menginterpretasikan hasil kuisisioner terkait tingkat kualitas objek penelitian. Sedangkan pendekatan kualitatif dilakukan terhadap data yang dikumpulkan melalui observasi dan wawancara untuk mendeskripsikan fenomena dan hal-hal yang terkait dengan kinerja aset Pasar Muara Karang.

## PENGUMPULAN DATA

Pengumpulan data yang dilakukan pada penelitian ini menggunakan 4 teknik. teknik pertama yang dilakukan yaitu dengan melakukan observasi pada Pasar Muara Karang untuk mengetahui kualitas aset fisiknya. Selanjutnya dilakukan wawancara kepada 2 orang pengelola untuk mengetahui secara detail kendala dan indikasi masalah yang terjadi di Pasar Muara Karang. kemudian penyebaran kuisioner dengan skala likert untuk memperoleh data tentang persepsi responden mengenai Kualitas Aset Fisik Pasar Muara Karang. Sampel pada penelitian ini adalah pedagang dan pengunjung Pasar Muara Karang dengan teknik *purposive sampling* yang dilakukan pada rentang usia < 25 - > 45 tahun. Teknik pengumpulan data yang terakhir yaitu dengan melakukan studi dokumentasi dengan mencari data mengenai kondisi kriteria atau standar objek yang seharusnya, dan indikator dari dimensi aksesibilitas, fasilitas dan infrastruktur, dan sirkulasi berdasarkan jurnal dan landasan normatif. Studi dokumentasi yang digunakan pada penelitian ini yaitu Pergub No. 31 Tahun 2022 tentang RDTR Wilayah Perencanaan Provinsi DKI Jakarta untuk mencari besaran batas KDB, KLB, dan KDH yang ditentukan untuk wilayah Pasar Muara Karang.

## ANALISIS PENELITIAN

Terdapat 4 faktor yang menjadi bahan analisis untuk penelitian ini antara lain aksesibilitas (Suryani & Rinaldy, 2019), fasilitas & infrastruktur (Siregar dkk, 2021), sirkulasi (Siregar dkk, 2021), dan tata bangunan & lingkungan (Lutfi & Syaifulah, 2020).



**Gambar 1.** Skema Dimensi Penelitian

Penentuan dimensi yang digunakan pada penelitian ini mengacu pada kondisi yang terjadi di Pasar Muara Karang. setelah dilakukan observasi pendahuluan, diketahui bahwa permasalahan yang terjadi di Pasar Muara Karang didasari oleh faktor aksesibilitas, fasilitas & infrastruktur, sirkulasi, dan tata bangunan & lingkungan.

### 1. Aksesibilitas

Berdasarkan SNI 8152:2021 tentang Pasar Rakyat, aksesibilitas adalah kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan pasar yang disediakan bagi semua orang termasuk penyandang cacat dan kendaraan. Pada dimensi aksesibilitas, terdapat 3 indikator yang digunakan antara lain meliputi (1) Ketersediaan angkutan umum (2) Kedekatan dengan fasilitas umum lainnya (3) Akses jalan yang didapatkan dari observasi secara langsung ke Pasar Muara Karang.

#### A. Ketersediaan angkutan umum

Ketersediaan angkutan umum merupakan suatu hal yang penting untuk menjadi pertimbangan seseorang jika akan mengunjungi suatu tempat. Berdasarkan hasil observasi, angkutan umum yang tersedia di pasar cukup memadai antara lain seperti busway dan angkutan kota (angkot). Hal ini juga didukung dengan lokasi pasar yang dekat dengan halte busway dan dilalui oleh angkutan kota.

#### B. Kedekatan dengan fasilitas umum lainnya

Keberadaan fasilitas umum disekitar objek dapat berpengaruh terhadap nilai objek itu sendiri. Berdasarkan hasil observasi, Pasar Muara Karang berada dekat dengan perumahan warga, dimana hanya berjarak kurang lebih 500 meter menuju ke perumahan warga. Hal ini dapat menjadi nilai tambah untuk Pasar Muara Karang itu sendiri karena dapat menarik minat warga sekitar untuk berbelanja. Selain perumahan warga, Pasar Muara Karang juga dekat dengan jalan raya sehingga dapat memudahkan pengunjung ataupun pedagang untuk melakukan mobilitas. Tak hanya itu, Pasar Muara Karang juga berada dekat dengan wilayah perkantoran salah satunya yaitu Perkantoran Grand Pluit yang hanya berjarak kurang lebih 3,5 kilometer.

#### C. Akses Jalan

Akses jalan yang diteliti pada penelitian ini yaitu hanya akses jalan disekitar pasar saja yang meliputi akses jalan diluar pasar dan akses jalan didalam pasar. Berdasarkan hasil observasi, kondisi jalan didalam pasar kurang memadai dimana banyak terdapat lantai yang rusak dan juga berlubang sehingga dapat berpotensi membahayakan pengunjung terutama untuk lansia dan anak kecil serta pengunjung disabilitas. Lantai di pasar Muara Karang juga belum sepenuhnya memenuhi SNI 8152:2021, hal ini dibuktikan dengan masih adanya lantai menggenang pada area pasar basah. Fenomena ini bertolak belakang dengan persyaratan yang tertera pada SNI 8152:2021 yang disebutkan bahwa area yang selalu terkena air harus mempunyai kemiringan ke arah saluran pembuangan air sehingga tidak terjadi genangan.

Selain kondisi jalan didalam pasar, sebagai pasar tipe III, koridor di Pasar Muara Karang seharusnya memiliki lebar 1.5 meter dan paling sedikit 1 meter, namun setelah dilakukan observasi ditemukan bahwa lebar koridor di Pasar Muara Karang bervariasi antara 1 meter, 1,5 meter hingga 4,5 meter. Pengelola Pasar Muara Karang juga mengatakan bahwa lebar koridor pasar bermacam-macam, namun koridor yang paling berukuran minim yaitu sebesar 1 meter, sehingga koridor Pasar Muara Karang dapat dikatakan sudah memenuhi standar SNI 8152:2021. Pada gangway tersebut terdapat juga meja-meja yang digunakan oleh pedagang untuk menjajakan dagangannya serta saluran drainase yang terletak di tengah gangway. Berdasarkan hasil observasi, diketahui juga bahwa akses jalan didalam Pasar Muara Karang tidak memadai untuk penyandang disabilitas. Pada Pasar Muara Karang juga tidak terdapat jalur evakuasi. Melainkan hanya ada jalur keluar masuk biasa yang terdapat di banyak arah. Tidak ditemukannya jalur evakuasi juga didukung dengan tidak adanya penandaan jalur evakuasi yang terpasang.

## 2. Fasilitas dan Infrastruktur

Fasilitas dan infrastruktur menjadi komponen yang penting untuk menunjang kegiatan jual beli. Indikator yang digunakan dalam pengukuran dimensi fasilitas dan infrastruktur meliputi fasilitas publik, jaringan air bersih dan air kotor, dan tempat

pembuangan sampah. Ketiga indikator tersebut diukur menggunakan observasi, wawancara, dan kuisioner yang disebarakan kepada pengunjung dan pedangang.

#### A. Fasilitas Publik

Pada indikator fasilitas publik, terbagi menjadi 8 sub indikator yang terdiri dari kios, los, toilet, ruang peribadatan (mushola), kantor pengelola, fasilitas pemadam kebakaran, pos keamanan, dan area parkir. Penjelasan mengenai 8 sub indikator dari indikator fasilitas publik dijelaskan sebagai berikut.

- Kios

Berdasarkan SNI 8152:2021, kios merupakan ruang dagang yang mempunyai dinding pemisah dan berlokasi di dalam pasar. Jumlah keseluruhan kapasitas kios di Pasar Muara Karang sebanyak 338. Namun kios yang saat ini terisi hanya 146. Berdasarkan hasil observasi, kondisi kios tidak sepenuhnya baik, terdapat beberapa kios yang mengalami kerusakan mulai dari lantai, dinding, hingga plafon nya. Setelah dilakukan observasi, diketahui terdapat kurang lebih 68 kios tidak tersewa dikarenakan mengalami kerusakan yang dilihat dari kondisi plafon yang hancur, dinding yang sudah lapuk, dan lantai yang berlubang. Sedangkan 124 kios tidak tersewa dikarenakan kurangnya minat pedagang untuk menyewa karena kios berada di lantai teratas yaitu lantai 3 dan 4 yang mana sedikit pengunjung yang ingin mendatangi 2 lantai tersebut.

Kios di Pasar Muara Karang juga sudah berada terpisah khusus sesuai dengan komoditi yang dijual. Berdasarkan hasil observasi dan wawancara, besaran kios juga sudah memenuhi SNI 8152:2021 dengan ketentuan minimal sebesar 2 meter. Menurut data dari pengelola, diketahui besaran kios di Pasar Muara Karang berbeda-beda, terdiri dari 2 m<sup>2</sup> dan 2,5 m<sup>2</sup>. Khusus untuk kios yang berukuran 2,5 m<sup>2</sup> berada di sudut (hook), dan yang berukuran 2 meter berada di tengah

- Los

Menurut SNI 8152:2021, los adalah ruang dagang yang bersifat tetap dan terbuka, dapat dilengkapi dengan meja. Pasar Muara Karang memiliki total kapasitas los sebanyak 104. Hingga saat ini, los yang tersewa yaitu sebanyak 85 unit atau sebanyak 82%. Los di Pasar Muara Karang terbagi menjadi 4 bagian, antara lain yaitu los ikan, los ayam, los daging, dan los sayur mayur. Berdasarkan hasil observasi, terdapat beberapa los dengan kondisi tidak terawat. Kebersihan disekitar los juga masih kurang diperhatikan, hal ini akan berpengaruh terhadap tingkat higienis produk yang dijual.

Keberadaan los sudah sesuai dengan zonasi dan berada pada area khusus sesuai dengan komoditi yang dijual. Berdasarkan hasil wawancara, los yang terdapat di Pasar Muara Karang memiliki luasan kurang lebih 2 m<sup>2</sup>. Hal ini mengartikan bahwa besar ukuran los sudah sesuai dengan yang disyaratkan pada SNI 8152:2021 yaitu minimal memiliki ukuran sebesar 1 m<sup>2</sup>.

- Toilet

Menurut SNI 8152:2021, toilet merupakan fasilitas sanitasi untuk mandi dan melakukan kebersihan diri lainnya. Berdasarkan hasil observasi, diketahui toilet di Pasar Muara Karang sudah terpisah antara pria dan wanita. Kondisi toilet di Pasar Muara Karang berbeda-beda. Terdapat dua toilet di Pasar Muara Karang, yaitu toilet yang berada di area selatan pasar, dan toilet yang berada di area utara pasar. Kedua toilet ini juga berada

dilantai yang berbeda. Toilet di area selatan berada di lantai 1, sedangkan toilet di area utara berada di lantai 4. Toilet di area selatan dapat digunakan dengan baik, hanya saja keadaan cat dinding nya banyak yang sudah mengelupas dan terdapat kerusakan sedikit pada plafon. Untuk kondisi toilet wanita di area utara cukup memadai, namun untuk toilet pria mengalami kerusakan pada urinoir nya sehingga tidak layak pakai.

Secara keseluruhan, kondisi toilet di Pasar Muara Karang dapat dikatakan kurang bersih. Lantai toilet sedikit licin namun tidak ada genangan. Toilet di Pasar Muara Karang juga cukup berbau, sehingga hal ini lah yang dapat mengganggu kenyamanan pengguna. Setelah dilakukan observasi, tidak ditemukan toilet untuk penyandang disabilitas. Hal ini tidak sesuai dengan aturan SNI 8152:2021 dimana setiap pasar rakyat harus memiliki toilet untuk penyandang disabilitas.

- **Mushola**

Berdasarkan SNI 8152:2021, setiap pasar rakyat harus menyediakan ruang untuk melakukan ibadah yang memadai dan mudah dijangkau pada area pasar. Dari hasil observasi, ditemukan mushola di Pasar Muara Karang. Mushola di Pasar Muara Karang dalam keadaan baik dan tidak terjadi kerusakan. Pihak pengelola mengatakan bahwa mushola adalah bagian terbaru pasar yang terakhir di renovasi yaitu pada tahun 2017. Pengelola juga mengatakan bahwa pengguna mushola tidak terlalu banyak, sehingga mushola dapat terawat dengan baik hingga saat ini.

- **Kantor Pengelola**

Dalam SNI 8152:2021, disebutkan bahwa kantor pengelola merupakan ruangan tetap yang dapat berada di area pasar atau di luar area pasar. Berdasarkan hasil observasi, kantor pengelola berada di dalam area pasar lebih tepatnya berada di lantai 3 Pasar Muara Karang. Kondisi kantor pengelola Pasar Muara Karang dalam keadaan baik dan sangat terawat. Kantor pengelola juga difungsikan dengan baik. Di dalam kantor pengelola terdapat 10 orang karyawan dan 1 kepala Pasar.

- **Fasilitas Pemadam Kebakaran**

SNI 8152:2021 menyebutkan bahwa persyaratan untuk Pasar Rakyat Tipe III harus terdapat tabung pemadam kebakaran. Berdasarkan hasil observasi, terdapat tabung pemadam kebakaran (apar) di Pasar Muara Karang. tabung pemadam kebakaran masih berfungsi dengan baik dan berada di dalam pasar

- **Pos Keamanan**

Pos keamanan merupakan sarana yang digunakan oleh petugas keamanan untuk penjagaan/pengamanan pasar (SNI 8152:2021). Setelah dilakukan observasi, pada Pasar Muara Karang tidak terdapat pos keamanan. Hal ini tidak sejalan dengan SNI 8152:2021 yang mengatakan bahwa persyaratan pasar rakyat harus memiliki pos keamanan.

- **Area Parkir**

Area Parkir merupakan hal yang penting dalam suatu bangunan. Berdasarkan hasil observasi, area parkir di Pasar Muara Karang tidak digunakan sesuai fungsinya terkhusus untuk area parkir mobil. Area parkir mobil yang seharusnya digunakan justru dipakai untuk *foodcourt*, sehingga sangat sedikit lahan yang dapat digunakan untuk parkir mobil yang mengakibatkan pengunjung seringkali memarkirkan kendaraan mobilnya pada badan jalan yang dapat menimbulkan kemacetan. Selain itu, tak jarang

lahan parkir mobil yang sempit tersebut digunakan untuk memarkirkan truk penyuplai. Terkait area parkir motor juga tidak terdapat area khusus untuk parkir melainkan diparkirkan di persis depan tangga pasar yang mengakibatkan kepadatan disekitar pasar akibat parkir motor yang penuh. Berdasarkan hasil wawancara, pengelola memutuskan untuk menggunakan lahan kosong yang ditujukan sebagai RTH menjadi area tambahan untuk parkir motor. Sehingga area parkir motor dapat dikatakan tidak memadai karena memang tidak ada area khusus untuk parkir motor karena keterbatasan lahan

#### B. Air Bersih dan Air Kotor

Berdasarkan SNI 8152:2021, disebutkan bahwa persyaratan pasar rakyat harus menyediakan air bersih dengan jumlah yang cukup secara berkesinambungan dan juga tersedianya saluran drainase. Pada Pasar Muara Karang terdapat instalasi air bersih di dalam pasar terutama pada area pangan basah. Menurut hasil wawancara, pengelola mengatakan bahwa kondisi air Pasar Muara Karang dapat mencukupi kebutuhan keseluruhan pasar baik dari pengunjung ataupun pedagang. Air bersih di Pasar Muara Karang juga berasal dari PDAM yang didistribusikan dengan toren melalui pipa-pipa kecil yang menggantung di beberapa area pasar.

Tidak hanya jaringan air bersih, di dalam Pasar Muara Karang juga terdapat drainase sebagai tempat pembuangan limbah pasar. Kondisi drainase cukup aman karena tertutup sehingga tidak menimbulkan penyakit yang kemungkinan dapat disebarkan oleh hewan-hewan yang bersarang di dalam drainase. Dikarenakan seluruh drainase dalam keadaan tertutup, maka dapat mengurangi bau yang terdampak dari pembuangan limbah pasar

#### C. Tempat Pembuangan Sampah

Setiap pasar harus memiliki tempat pembuangan sampah untuk menampung sampah pasar itu sendiri. Berdasarkan hasil observasi pada Pasar Muara Karang tersedia tempat pembuangan sampah. Namun tempat pembuangan sampah yang ada belum seluruhnya sesuai dengan SNI 8152:2021. Ketersediaan tempat sampah tidak disetiap kios dan los, namun berada di setiap 3 kios yang memiliki jarak antar tempat sampahnya masing-masing sekitar 5 meter. Kondisi TPS di Pasar Muara Karang berada di pinggir jalan belakang bangunan pasar. TPS berada di area terbuka. Sistem pembuangan sampahnya pun tidak terpisah berdasarkan jenis sampah, sehingga semua sampah menyatu menjadi satu dalam TPS tersebut.

### 3. Sirkulasi

Pada dimensi sirkulasi, terdapat 3 indikator yang menjadi pengukuran dimensi, antara lain yaitu indikator pencahayaan, ventilasi, dan kenyamanan. Masing-masing indikator tersebut memiliki hasil analisis yang berbeda-beda.

#### A. Pencahayaan

Menurut SNI 8152:2021, setiap pasar rakyat harus menyediakan prasarana untuk pencahayaan yang baik sesuai dengan fungsi ruangan atau area. Kondisi pencahayaan di Pasar Muara Karang bergantung pada pencahayaan buatan. Pasar Muara Karang tidak mendapat banyak pencahayaan alami dikarenakan kondisi bangunan yang cukup tertutup dan padat sehingga cahaya alami hanya memancar pada bagian tertentu saja. Pencahayaan buatan yang digunakan di Pasar Muara Karang yaitu lampu. Lampu di Pasar Muara Karang selalu menyala setiap saat untuk membantu penerangan di dalam pasar. Jumlah lampu di dalam pasar juga

sudah memadai, sehingga meskipun kurangnya cahaya alami yang masuk ke dalam pasar, keadaan pasar tetap terang dan tidak kekurangan cahaya.

Pasar Muara Karang belum menerapkan sistem pencahayaan darurat. Namun, menurut penjelasan pihak pengelola, Pasar Muara Karang memiliki genset untuk mengantisipasi apabila terjadi pemadaman listrik, sehingga meskipun Pasar Muara Karang tidak memiliki sistem pencahayaan darurat, Pasar Muara Karang memiliki cadangan genset untuk tetap membuat listrik dan lampu di dalam Pasar menyala.

#### B. Ventilasi

Berdasarkan SNI 8152:2021, disebutkan bahwa pada pasar rakyat harus tersedia prasarana untuk ventilasi yang baik sesuai dengan fungsi ruangan atau area. Pasar Muara Karang tidak memiliki ventilasi seperti jendela. Sirkulasi udara di pasar Muara Karang hanya mengandalkan pertukaran udara yang masuk melalui koridor. Sistem penghawaan di Pasar Muara Karang juga terasa sedikit pengap dan panas, hal ini disebabkan karena Pasar Muara Karang selalu menyalakan lampu setiap saat untuk membantu penerangan di dalam pasar. Pasar Muara Karang memiliki koridor utama disetiap sisi pasar dengan lebar kurang lebih 4,5 meter yang berada disetiap lantainya, koridor ini lah yang sangat berpengaruh terhadap sistem pertukaran udara di dalam pasar dan juga membuat cahaya alami masuk

#### C. Kenyamanan

Dalam SNI 8152:2021 disebutkan bahwa Keamanan dan kenyamanan yang ada di pasar rakyat harus memenuhi persyaratan antara lain penataan sirkulasi yang memudahkan pengunjung dapat bergerak dengan leluasa dan bahan bangunan hendaknya berupa bahan yang mudah dalam perawatan. Berdasarkan hasil observasi, diketahui bahwa lebar koridor di Pasar Muara Karang sudah memadai. Kesesuaian lebar koridor Pasar Muara Karang dapat mempengaruhi sistem sirkulasi pasar itu sendiri. Lebar koridor Pasar Muara Karang juga memadai untuk dilalui 2 arah, sehingga pengunjung dapat lebih leluasa untuk bergerak.

Selain koridor yang memadai, bahan bangunan yang digunakan di pasar juga menggunakan bahan yang mudah dalam perawatan. Berdasarkan hasil wawancara dengan pengelola, disebutkan bahwa bangunan Pasar Muara Karang menggunakan bahan full beton untuk bagian strukturnya, dan kayu pada bagian atapnya untuk memudahkan perawatan.

### 4. Tata Bangunan dan Lingkungan

Tata bangunan dan lingkungan dilakukan dalam rangka memberikan arahan arsitektural kepada rencana teknis/rancang bangunan (*building design*) yang akan dibangun pada suatu kawasan (Suriandjo, 2019). Pengukuran dimensi tata bangunan dan lingkungan untuk Pasar Muara Karang meliputi 3 indikator, antara lain Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB), dan Koefisien Dasar Hijau (KDH). Pengukuran KDB, KLB, dan KDH ini didasari oleh Pergub No. 31 Tahun 2022 tentang RDTR Wilayah Perencanaan Provinsi DKI Jakarta

#### A. Koefisien Dasar Bangunan (KDB)

Berdasarkan Pergub No. 31 Tahun 2022 tentang RDTR Wilayah Perencanaan Provinsi DKI Jakarta, disebutkan bahwa KDB merupakan angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar Bangunan Gedung dan luas Lahan perpetakan atau lahan perencanaan yang dikuasai sesuai RDTR.

Diketahui bahwa Pasar Muara Karang berada pada sub zona K-3 yaitu sub zona perdagangan dan jasa. KDB yang ditentukan dalam RDTR DKI Jakarta yaitu sebesar 55%. Adapun hasil perhitungan KDB Pasar Muara Karang dirincikan sebagai berikut.

**Tabel 1.** Hasil Perhitungan KDB Pasar Muara Karang

<b>Luas Tapak Bangunan</b>	=	<b>KDB yang ditentukan</b>	x	<b>Luas Lahan</b>
	=	55%	x	3.060 m <sup>2</sup>
	=	1.683 m <sup>2</sup>		
<b>Ketinggian Bangunan</b>	=	4 lantai		
<b>Luas bangunan eksisting</b>	=	6.576 m <sup>2</sup>		
<b>Keseuaian dengan KDB</b>		6.576 m <sup>2</sup> : 4		
	=	1.644 m <sup>2</sup> (sesuai)		

Berdasarkan hasil perhitungan KDB, diketahui besaran luas tapak bangunan maksimal yang dapat terbangun yaitu sebesar 1.683 m<sup>2</sup>. Jika dihitung secara keseluruhan, apabila bangunan memiliki tinggi 4 lantai, dan luas tapak sebesar 1.683 m<sup>2</sup> maka didapatkan batas luas maksimal bangunan yang terbangun yaitu sebanyak 6.732 m<sup>2</sup>. Namun pada nyatanya, Pasar Muara Karang memiliki total luas bangunan yang kurang dari 6.732 m<sup>2</sup>. Dari hasil tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa bangunan Pasar Muara Karang sudah memenuhi ketentuan KDB berdasarkan Pergub DKI Jakarta No. 31 tahun 2022 dimana bangunan pasar memiliki luas bangunan sebesar 6.576 m<sup>2</sup>. Hal ini dibuktikan juga dengan besaran luas tapak bangunan sebesar 1.644 m<sup>2</sup> yang berarti kurang dari 1.683 m<sup>2</sup>. Dengan ini maka dinyatakan bahwa bangunan Pasar Muara Karang telah sesuai dengan ketentuan RDTR DKI Jakarta.

**B. Koefisien Lantai Bangunan (KLB)**

Pengertian KLB menurut Pergub No. 31 Tahun 2022 tentang RDTR Wilayah Perencanaan Provinsi DKI Jakarta yaitu angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai Bangunan Gedung dan luas Lahan yang dikuasai sesuai RDTR. Berdasarkan RDTR DKI Jakarta, besaran KLB yang ditetapkan untuk sub zona K-3 atau zona perdagangan dan jasa maksimal sebesar 2,66. Maka dapat dirincikan perhitungan KLB Pasar Muara Karang sebagai berikut.

**Tabel 2.** Hasil Perhitungan KLB Pasar Muara Karang

<b>Luas keseluruhan bangunan yang boleh terbangun</b>	=	<b>KLB yang ditentukan</b>	x	<b>Luas Lahan</b>
	=	2.66	x	3,060
	=	8.139,6 m <sup>2</sup>		

Berdasarkan hasil perhitungan, dengan diketahui besaran luas lahan, Pasar Muara Karang sudah sesuai dengan ketentuan KLB yang telah ditetapkan pada RDTR DKI Jakarta. Pasar Muara Karang memiliki total luas keseluruhan bangunan sebesar 6.576 m<sup>2</sup>, dimana 6.576 m<sup>2</sup> kurang dari 8.139,6 m<sup>2</sup>

### C. Koefisien Dasar Hijau (KDH)

Koefisien Dasar Hijau angka persentase perbandingan antara luas seluruh Ruang terbuka di luar Bangunan Gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan atau penghijauan dan luas Lahan perpetakan atau lahan perencanaan yang dikuasai sesuai RDTR. Berdasarkan ketentuan pada RDTR DKI Jakarta, sub zona K-3 memiliki ketentuan KDH minimal sebesar 20%. Untuk mengevaluasi kesesuaian KDH terhadap kondisi eksisting dengan ketentuan yang berlaku saat ini, maka dilakukan perhitungan KDH Pasar Muara Karang yang dirincikan sebagai berikut.

**Tabel 3.** Hasil Perhitungan KDH Pasar Muara Karang

Luas RTH yang harus tersedia	=	KDH yang ditentukan	x	Luas Lahan
	=	20%	x	3.060 m <sup>2</sup>
	=	612 m <sup>2</sup>		

Berdasarkan hasil perhitungan KDH, didapatkan luasan RTH yang harus tersedia di Pasar Muara Karang yaitu sebesar 612 m<sup>2</sup>. Luas tapak terbangun pada Pasar Muara Karang sebesar 1.644 m<sup>2</sup> yang mana ini memberikan arti bahwa Pasar Muara Karang masih memiliki lahan sisa sebanyak 1.416 m<sup>2</sup>. dengan ketentuan RTH minimal seluas 612 m<sup>2</sup>, maka sisa luas tanah yang tersedia sudah lebih dari yang disyaratkan dan memadai untuk dibangun RTH.

## KESIMPULAN

Jika dilihat dari kondisi eksisting Pasar Muara Karang, dapat diketahui bahwa pada dimensi aksesibilitas sudah memadai namun belum sepenuhnya. Mengacu pada indikator ketersediaan angkutan umum dan kedekatan dengan fasilitas umum lainnya, kualitas aset fisik Pasar Muara Karang sudah memenuhi kriteria, sehingga dalam kategori baik. Namun untuk indikator akses jalan, kualitas aset fisik Pasar Muara Karang masih banyak kekurangan dan belum memadai. Maka dari itu, Pasar Muara Karang membutuhkan banyak perbaikan terhadap indikator akses jalan untuk pemenuhan kriteria pasar rakyat sesuai SNI 8152:2021. Perbaikan tersebut diantaranya seperti perbaikan terhadap kondisi jalan didalam pasar, yang meliputi perbaikan lantai yang berlubang dan menggenang, penyediaan jalur untuk penyandang disabilitas dan lansia, penyediaan jalur evakuasi, perbaikan tangga agar tidak curam dan dapat digunakan oleh semua umur, dan penyediaan lahan parkir khususnya untuk kendaraan bermobil agar tidak parkir di badan jalan dan mengakibatkan kemacetan.

Kualitas dimensi fasilitas dan infrastruktur Pasar Muara Karang dalam kategori cukup. Hal ini karena tidak semua indikator pada dimensi fasilitas dan infrastruktur sudah memadai. Perlu dilakukan perbaikan terhadap indikator fasilitas publik seperti kios, los, toilet, area parkir, dan penambahan pos keamanan disekitar area pasar. Indikator air bersih dan air kotor perlu dipertahankan kualitasnya karena sudah memadai dan tidak terjadi masalah. Namun untuk indikator TPS perlu dilakukan perbaikan terhadap tempat pembuangan sampah utamanya. Terkait tempat sampah disekitar kios atau area pasar sudah dalam keadaan baik meskipun penempatannya tidak setiap kios ada, namun keberadaan tempat sampah di dalam pasar konsisten berada disetiap 3 kios. Permasalahan yang terjadi yaitu pada TPS utama, keberadaannya tidak sesuai dengan SNI, maka dari itu perlu dilakukan pemindahan TPS ke tempat yang lebih tertutup, kedap air, tidak mudah dijangkau pengunjung dan tidak dekat

dengan area bongkar muat barang. Selain itu perlu dilakukan pemisahan sampah antara sampah organik, sampah anorganik, dan Bahan Berbahaya dan Beracun (B3).

Kualitas dimensi sirkulasi berdasarkan hasil observasi dan kuisioner dalam kategori cukup. Hal ini dipengaruhi oleh bahan bangunan yang sudah sesuai standar yaitu bahan yang mudah dalam perawatan dimana Pasar Muara Karang menggunakan bahan beton untuk struktur bangunannya dan juga kondisi pencahayaan yang sudah memadai meskipun menggunakan pencahayaan buatan. Namun, kekurangan yang terjadi yaitu pada Pasar Muara Karang tidak terdapat ventilasi udara seperti jendela atau semacamnya, dan jendela hanya terdapat di dalam kantor pengelola saja. Hal ini berdampak kepada sistem penghawaan pasar yang terasa pengap dan sedikit panas. Hal ini juga didukung dengan hasil kuisioner dimana pedagang dan pengunjung setuju jika hawa di dalam Pasar Muara Karang terasa pengap dan panas. Hal lain yang menjadi masalah juga dikarenakan bangunan pasar yang terlihat kurang bersih dan kurang terawat sehingga mempengaruhi kenyamanan pengunjung.

Hasil analisis dimensi Tata Bangunan dan Lingkungan Pasar Muara Karang, telah didapatkan hasil perhitungan mengenai kesesuaian KDB, KLB, dan KDH terhadap peraturan RDTR DKI Jakarta yang dimana hasil ketiga indikator tersebut telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Namun meskipun KDB, KLB, dan KDH sudah sesuai, masih terdapat suatu masalah yang terjadi khususnya pada area RTH di Pasar Muara Karang. seperti yang telah dibahas sebelumnya, kondisi eksisting RTH di Pasar Muara Karang saat ini tidak sesuai dengan fungsinya karena digunakan menjadi lahan parkir.

## DAFTAR PUSTAKA

- [1] Hastings, N. A. J. 2010. *Physical Asset Management*. Springer. London.
- [2] Kinanti, Mukti. (2019). *Pembangunan Sistem Informasi Manajemen Aset pada PT. Kraft Ultrajaya. Prosiding Sistem Informasi dan Teknologi*.
- [3] Lutfi, M., & Syaifullah, B. N. (2020). “Analisis Kelayakan Bangunan Gedung Pasar Sukasari Bogor Melalui Pendekatan Laik Fungsi Bangunan”. *ASTONJADRO: CEAESJ*, 9(1), 14-23.
- [4] PerGub 31/22. *Peraturan Gubernur Nomor 31 Tahun 2022 tentang RDTR Wilayah Perencanaan Provinsi DKI Jakarta*
- [5] PerMen 20/12. *Peraturan Menteri Dalam Negeri RI No. 20 Tahun 2012 tentang Pengelolaan dan Pemberdayaan Pasar Rakyat*
- [6] Suryani, Y., & Rinaldy, R. (2019). “Penilaian Masyarakat terhadap Kondisi Eksisting Pasar Tradisional yang Dikelola oleh Pemerintah Kota Padang”. *Jurnal Ilmiah Poli Bisnis*, 13-29.
- [7] Siregar, R. W., Marisa, A., & Fachrudin, H. T. (2021, May). “Analysis traditional market condition from functional aspects, case study Sukaramai traditional market Medan”. In *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science* (Vol. 780, No. 1, p. 012042). IOP Publishing.
- [8] SNI 8152:2021. *SNI 8152:2021 tentang Pasar Rakyat*
- [9] UU 7/14. *Undang-Undang No. 7 Tahun 2014 tentang Perdagangan*

