

BAB 3

Perkembangan Pasar yang Dipengaruhi Gaya Hidup di Jakarta

Jakarta menjadi salah satu pusat kota, sekaligus sebagai ibukota Negara Indonesia, tak akan terlepas dari perkembangan zaman. Jakarta mengalami perkembangan pesat di berbagai bidang. Begitu juga dengan sikap dan perilaku manusia kota Jakarta. Sebuah gaya hidup yang bersifat kebarat-baratan mulai memasuki kehidupan para pelaku kegiatan di Jakarta. Gaya hidup ini yang biasa kita dengar dengan nama gaya hidup modern.

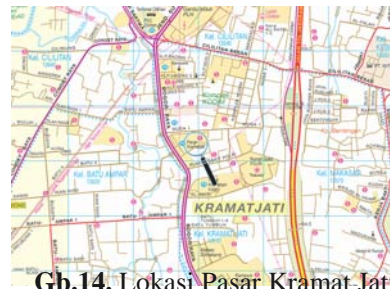
Beberapa lokasi pasar akan menunjukkan seberapa besar gaya hidup saat ini mempengaruhi kegiatan manusia ketika berada di dalam pasar, baik itu pasar lama maupun pasar yang telah mengalami perubahan. Seberapa besar peran gaya hidup modern mempengaruhi perkembangan arsitektur pasar di Jakarta.

3.1. Studi Kasus di Jakarta

Pasar tradisional yang dahulu menjadi satu-satunya pusat perdagangan, saat ini mulai tersaingi dengan pusat perbelanjaan modern yang menyediakan barang lengkap dan harga bersaing (www.suaramerdeka.com, 26 November 2007). Salah satunya adalah pasar yang mampu memberikan kenyamanan dan kemudahan dalam kegiatan dan transaksinya. Perkembangan pasar tersebut bertujuan untuk memenuhi permintaan para penggunanya yang merupakan penduduk kota Jakarta dan sekitarnya. Gaya hidup menjadi salah satu faktor penyebab perkembangan arsitektur pasar.

3.1.1. Pasar Kramat Jati

Pasar Kramat Jati berada di Jl. Raya Bogor. Pasar ini dekat dengan Rumah Sakit POLRI dan Terminal Cililitan. Tidak jauh dari pasar ini terdapat dua buah pusat perbelanjaan lainnya, yaitu Kramat Jati Indah Plaza dan Pusat Grosir Cililitan. Namun, pasar ini masih ramai dikunjungi oleh para pembeli. Hal inilah yang menyebabkan penulis



Gb.14. Lokasi Pasar Kramat Jati

memilih pasar Kramat jati sebagai studi kasus. Pasar Kramat Jati berada pada sisi timur jalan Raya Bogor. Sedangkan, jalan Raya Bogor merupakan jalan yang menghubungkan pusat kota Jakarta dengan Bogor. Kondisi jalan Raya Bogor yang ada di depan pasar Kramat Jati, padat dan sering mengalami kemacetan. Kepadatan jalan di depan pasar meningkat pada pagi hari pukul 06.00-09.00 dan sore hari pada pukul 17.00-21.00. Hal ini diakibatkan oleh meningkatnya jumlah kendaraan yang melalui jalan tersebut dan meningkatnya intensitas kegiatan di dalam pasar. Selain itu, kemacetan timbul akibat ketidaktertiban sopir angkutan umum.

Pasar Kramat Jati ini termasuk salah satu jenis pasar kota di Jakarta yang tidak hanya terdiri dari pasar saja, tetapi juga bank dan *Ramayana department store*. Pasar kota ini menjadi tempat belanja untuk 480.000 penduduk. Pengelolaan dan pemeliharaan bangunan dipegang oleh PD Pasar Jaya. Bangunan pasar dikelilingi oleh lahan terbuka yang merupakan ruang sirkulasi kendaraan dan tempat parkir.



Gb.15. Dua bangunan Pasar Kramat Jati dihubungkan dengan jembatan
Sumber : www.wikimapia.org (16 Mei 2008)

Luas wilayah Pasar Kramat Jati adalah 19.270 m² dengan luas lantai bangunan 28.905 m². Lantai dasar, lantai 1 dan lantai 2 mempunyai luas masing-masing sebesar 9635 m². Lahan untuk parkir yang tersedia seluas 12.615 m². Jumlah toko dan kios yang ada di pasar ini adalah 1506 buah, sedangkan los sebanyak 291 buah. Pasar Kramat Jati terdiri dari 3 lantai dan terbagi atas 2 bangunan, bangunan depan dan bangunan belakang, yang dihubungkan oleh dua buah jembatan.

Di sekitar bangunan, terdapat jalan yang seharusnya dapat dilalui kendaraan beroda empat karena mempunyai lebar jalan yang cukup untuk dilalui oleh satu kendaraan roda empat. Namun, sebagian jalan yang tersedia menjadi tempat meletakkan meja-meja berjualan milik penjual yang beraktivitas di malam hari (gambar b), menjadi tempat parkir kendaraan roda dua dan menjadi tempat berjualan (gambar a), sehingga jalan tersebut hanya bisa dilalui oleh kendaraan roda dua saja.



Ruang berjualan berupa toko, kios dan los. Toko dan kios sebagian besar berada di lantai dasar dan lantai satu pasar. Sedangkan, ruang berjualan los berada di lantai satu pada bangunan belakang. Jenis barang yang dijual terbagi atas tiga kelompok, yaitu:

1. Industri

Termasuk tekstil, pakaian jadi, batik, plastik, pecah belah, barang elektronik, radio/tv, sepatu/sandal, tas, langsam/rokok, mas/perak dan imitasi.

2. Hasil pertanian

Termasuk buah-buahan, sayuran, kelapa, ubi-ubian, ikan basah (mati), ikan hidup, ikan asin, daging sapi, daging kambing, daging babi, telur, ayam potong, ayam hidup dan kopi giling.

3. Jasa

Termasuk salon, penjahit, kantor/ban dan tukang cukur.

Toko, kios dan los yang menjual bahan makanan hasil pertanian, seperti sayur mayur, daging, kue basah, dll., berada di bangunan belakang, baik lantai dasar maupun lantai satu. Sebuah *Department Store* Ramayana juga menjadi bagian dari bangunan pasar Kramat Jati. *Department store* berada di lantai dua



Gb.17. Petunjuk pada pasar mengenai letak pedagang berdasarkan barang atau jasa yang ditawarkan
Sumber : Dokumentasi pribadi

bangunan pasar, dan memanjang dari bangunan depan hingga bangunan belakang. Sedangkan, untuk kantor pengelola, keamanan dan informasi serta koperasi berada di lantai dua pada bangunan belakang.

Aktivitas yang terjadi adalah 24 jam, pada waktu siang dan malam.

Kegiatan di siang hari terfokus di dalam bangunan pasar dan dimulai dari pukul 06.00, sedangkan kegiatan di malam hari terjadi di lahan terbuka sekitar bangunan dari pukul 16.00. Saat kegiatan di malam hari, toko, kios dan los yang berada di dalam bangunan pasar tutup. Lahan terbuka tersebut akan dipenuhi oleh tenda-tenda sebagai tempat berjualan para pedagang.

3.1.2. Carrefour MT.Haryono

Carrefour MT.Haryono berada di Jl. MT.Haryono. Lokasinya berada di daerah perkantoran. Tak jauh dari letak Carrefour MT Haryono, terdapat Rumah Sakit UKI dan Perguruan Tinggi UKI. Selain itu, terdapat wilayah tempat tinggal dan apartemen yang baru selesai dibangun.

Carrefour sendiri adalah sebuah grup ritel terbesar kedua di dunia. Carrefour mulai masuk ke



Gb.18. Lokasi Carrefour MT Haryono

Indonesia pada tahun 1998. Terdapat tiga pilar utama yang diyakini dapat menarik para konsumen Indonesia, yaitu : harga yang bersaing, pilihan yang lengkap, dan

pelayanan yang memuaskan. Carrefour mempekerjakan banyak karyawan untuk memberikan pelayanan kepada para pembeli.

Konsep perdagangan eceran yang diciptakan oleh Carrefour yang dirancang untuk memuaskan para pembeli. Di Indonesia, terutama di Jakarta, Carrefour, dengan cepat, menjadi suatu alternatif belanja pilihan bagi seluruh keluarga. Ditambah dengan adanya fasilitas - fasilitas pelengkap seperti *snack corner*, *food court* dan parkir gratis.



Gb.19. Lokasi Carrefour MT Haryono dengan jalan raya
Sumber : www.wikimapia.org (16 Mei 2008)

Lahan terbuka yang cukup luas membuat pintu masuk ke lahan bangunan Carrefour jauh dari jalan raya MT.Haryono sehingga dapat mengantisipasi antrian kendaraan di pintu masuk. Terdapat dua pilihan, apabila pengunjung datang dengan kendaraan pribadi, yaitu menurunkan penumpang di depan ruang masuk atau langsung menuju ke tempat parkir. Sedangkan, untuk pintu keluar, letaknya berdekatan dengan jalan raya. Terdapat juga naungan yang melindungi pejalan kaki menuju Carrefour dari panas dan hujan.

Di lantai dasar bangunan ini, terdapat restoran dan *snack corner*. Selain itu, pada bangunan bagian belakang lantai dasarnya, terdapat lahan parkir kendaraan sekaligus sirkulasi servis. Sedangkan, Carrefour sendiri berada di lantai satu dengan *drugstore* dan *snack corner* di sisi dekat dengan *counter* pembayaran. Sirkulasi manusia menuju dan dari Carrefour berada pada satu bagian.

Kegiatan yang terjadi di tempat ini adalah dari pagi hingga malam hari. Di dalam Carrefour, penataannya berdasarkan pengelompokkan barang. Di jalur

masuk Carrefour, barang-barang elektronik yang pertama kali ditemui. Kemudian, peralatan kantor, pakaian, mainan anak, hiburan. Bahan makanan diletakkan dekat dengan *counter* pembayaran. Bahan makanan juga mengalami pengelompokan, yaitu: barang yang tahan lama, barang yang tidak tahan lama atau basah dan makanan yang siap saji.

3.2. Analisis Studi Kasus

Dalam menganalisis studi kasus yang penulis pilih, digunakan acuan pada tabel 1 dan tabel 2 yang ada di bab 2. Penulis bertujuan untuk melihat realita seberapa jauh pengaruh gaya hidup manusia terhadap perkembangan arsitektur pasar.

3.2.1. Pasar Kramat Jati

3.2.1.1. Aspek Fisik

Letak massa bangunan berada agak masuk dari jalan bila dibandingkan dengan bangunan sekitarnya. Namun, bangunan pasar masih dapat dengan mudah terlihat dari jalan karena mempunyai ukuran yang lebih besar dan tinggi daripada bangunan sekitarnya. Selain itu, massa bangunan berada di tengah-tengah ruang terbuka.

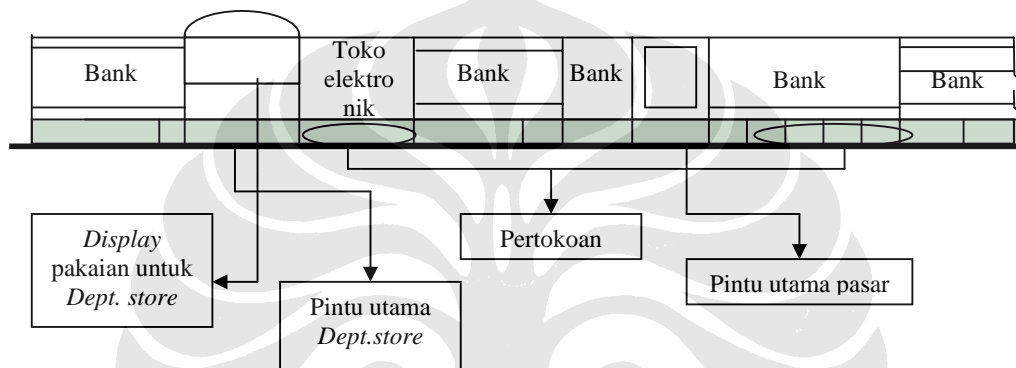


Gb.20. Jarak bangunan pasar terhadap bangunan sekitarnya dari tampak depan

Massa bangunan yang berada di sisi jalan mengakibatkan hanya satu bidang bangunan saja yang dapat dilihat oleh pengunjung dari jalan. Tampak depan bangunan dibuat menarik dan sebagian besar menunjukkan adanya aktivitas bank. Selain itu, pada tampak depan lantai satu bangunan ditonjolkan aktivitas perdagangan barang-barang elektronik serta pintu utama pasar, pintu bank dan pintu utama *department store*. Penggunaan material kaca di muka bangunan, menampakkan sisi modern dari sebuah bangunan



Gb.21. Facade bangunan pasar dari tampak depan/jalan raya
 Sumber: Dokumentasi pribadi



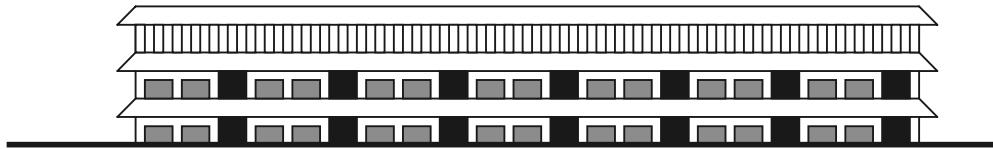
Gb.22. Aktivitas pada bangunan bagian depan pasar

Untuk tampak samping dan belakang, setengah terbuka sehingga aktivitas di dalam pasar dapat terlihat dari luar bangunan. Beberapa toko dan kios yang ada di sisi-sisi bangunan menghadap ke luar bangunan. Tetapi pada lantai dua, tidak ada bukaan sedikitpun karena diperuntukkan *department store*.



Sumber foto: Dokumentasi pribadi

Gb. 23. Toko dan kios yang dapat terlihat dari luar bangunan
 Sumber: Dokumentasi pribadi

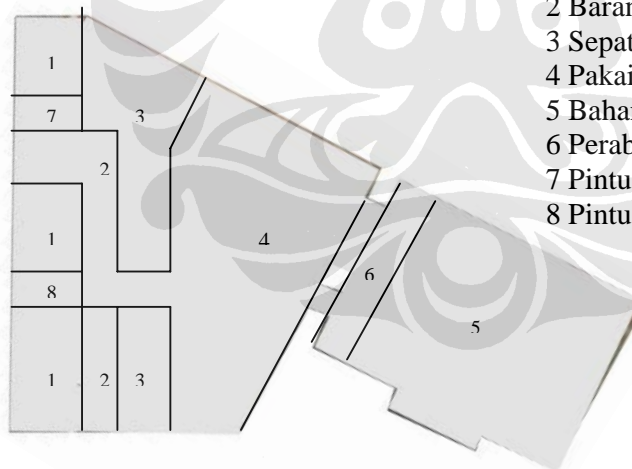


Gb. 24. Tampak samping dan tampak belakang bangunan pasar

Pada tampak samping dan belakang pasar Kramat Jati facade terbuka di lantai dasar dan satu, serta facade yang tertutup di lantai dua memperlihatkan bahwa terdapat dua jenis tempat belanja yang berbeda, meskipun berada di satu bangunan. *Department store* di lantai dua memberikan keprivasian kepada penggunaannya dalam berkegiatan. Sedangkan, di lantai dasar dan lantai satu, kegiatan penjual dan pembeli dapat terlihat dari luar bangunan.

Pada pasar Kramat Jati terdapat pembagian zona berdasarkan jenis barang dagangannya. Pada lantai dasar, bangunan depan, terdapat zona barang-barang elektronik, perkantoran/bank, zona sepatu, tas, alat tulis dan perlengkapan bayi, serta pakaian jadi dan tekstil. Di bangunan belakang, lantai dasar, terdapat zona perabotan rumah tangga dan bahan makanan yang kering. Di bangunan belakang, terdapat sejumlah toko dan kios yang kosong atau tidak dimiliki siapapun.

Lantai dasar



- 1 Perkantoran/bank
- 2 Barang elektronik
- 3 Sepatu/tas/perlengkapan bayi/alat tulis
- 4 Pakaian jadi dan tekstil
- 5 Bahan makanan kering
- 6 Perabotan rumah tangga
- 7 Pintu masuk *department store*
- 8 Pintu masuk utama pasar

Gb. 25. Pembagian zona berdasarkan barang/jasa dagangan di lantai dasar

Pada lantai satu, bangunan depan, terdapat zona perkantoran/bank, pakaian jadi, tukang jahit, salon, obat-obatan, mas/perak, makanan siap saji. Sedangkan, di bangunan belakang terdapat zona makanan siap saji, bahan makanan kering dan bahan makanan basah, seperti sayur mayur, daging dan ayam.

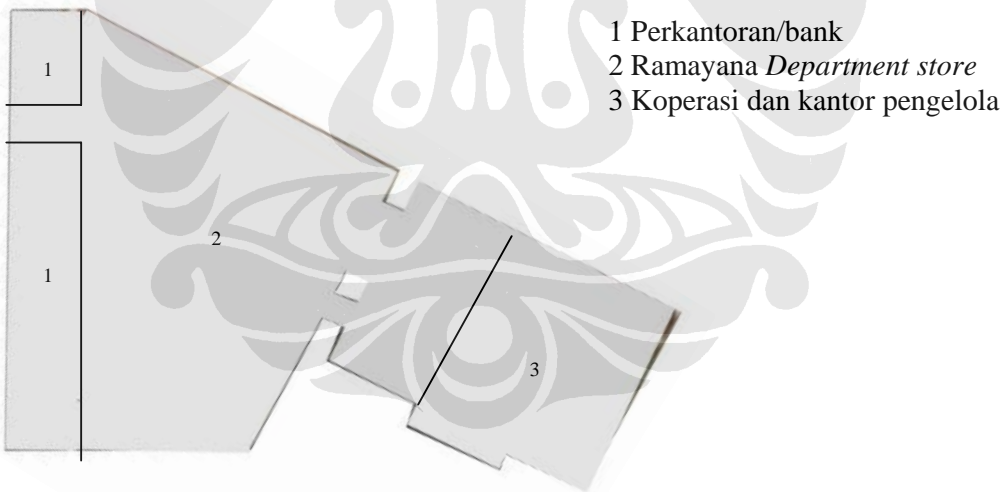
Lantai satu



Gb. 26. Pembagian zona berdasarkan barang/jasa dagangan di lantai satu

Pada lantai dua, terdapat zona perkantoran/bank, *department store* dan koperasi serta kantor pengelola. Sebagian besar lantai dua digunakan oleh Ramayana *department store*.

Lantai dua



Gb. 27. Pembagian zona berdasarkan barang/jasa dagangan di lantai dua

Penzonaaan pedagang berdasarkan barang dagangannya bertujuan untuk mempermudah pembeli mendapatkan barang-barang kebutuhannya sesuai selera. Kepraktisan menjadi penyebab adanya penzonaaan ini. Selain itu, barang-barang yang bukan kebutuhan sehari-hari diletakkan pada bangunan depan, sedangkan barang kebutuhan sehari-hari, yaitu bahan makanan, berada di bangunan belakang

sehingga pembeli yang sebagian besar datang dari arah depan, harus melewati barang yang bukan kebutuhan sehari-hari.

Di ruang-ruang yang berbatas tetap dan berpeluang untuk dijadikan tempat berjualan, juga dimanfaatkan para pedagang untuk berjualan. Tempat-tempat tersebut adalah ruang hall yang berada di bawah jendela atap dan jembatan yang mempunyai dimensi lebar 5 meter. Di ruang berjualan ini, pola sirkulasinya terbuka, sehingga ruang berjualannya tidak teratur.



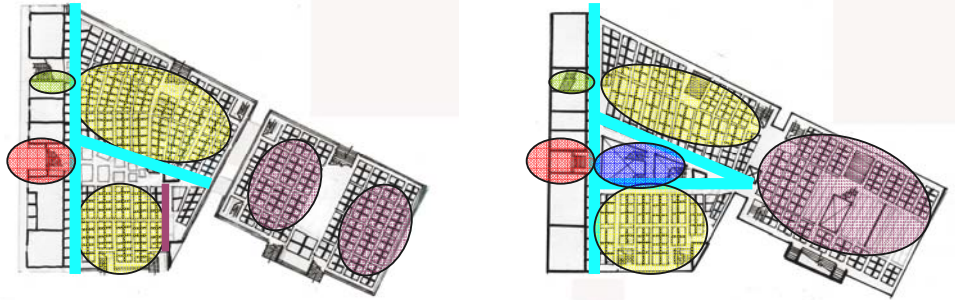
Gb.28. Kondisi ruang di bawah jendela atap dan jembatan
Sumber: Dokumentasi pribadi

Dari jalan Raya Bogor, terdapat dua sirkulasi yang terpisah untuk masuk ke wilayah pasar, yaitu sirkulasi manusia dan kendaraan. Untuk kendaraan, pintu masuk berada di sebelah utara, sedangkan untuk pintu keluarnya berada di sebelah selatan.

Sirkulasi manusia dari jalan berada pada satu garis lurus dengan pintu utama pasar. Sirkulasi ini digunakan oleh pengunjung yang datang dengan angkutan umum. Jalan khusus untuk pejalan kaki ini, memotong areal parkir kendaraan bermotor yang ada pada lahan depan bangunan.



Gb.29. Sirkulasi manusia dari jalan raya ke bangunan pasar
Sumber: Dokumentasi pribadi



Gb.30. Sirkulasi manusia di dalam bangunan pasar
 Sumber: Dokumentasi pribadi

Bagi pengunjung yang ingin masuk ke dalam pasar dari arah depan bangunan, hanya terdapat satu buah pintu masuk sekaligus sebagai pintu keluar (warna merah pada gambar denah). Pintu ini merupakan pintu utama memasuki pasar. Sedangkan, pengunjung yang ingin masuk atau keluar pasar di samping dan belakang bangunan, dapat langsung masuk ke dalam pasar.



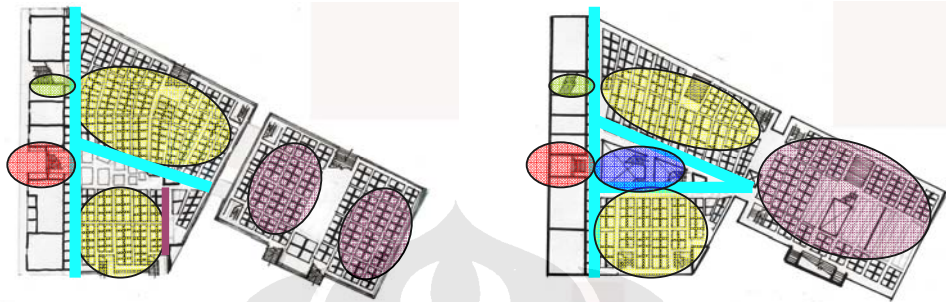
Gb.31. Suasana akses masuk/keluar bangunan pasar
 Sumber: Dokumentasi pribadi

Bagi pengunjung yang ingin masuk ke *department store* dari arah depan pasar, harus melewati tangga yang langsung menuju lantai tiga (warna hijau dan gambar kiri bawah). Sedangkan, pengunjung yang ingin masuk ke *department store* dari pasar di lantai satu dan lantai dua, dapat melewati tangga dan eskalator (warna biru tua dan gambar kanan bawah).



Gb.32. Akses masuk/keluar *department store*
 Sumber: Dokumentasi pribadi

Sirkulasi manusia di dalam bangunan berupa grid-grid dan lurus. Lebar ruang sirkulasi bervariasi, yaitu 1 meter (warna kuning), 1,5 meter (warna ungu) dan 2 meter (warna biru muda). Namun, akibat perluasan tempat berjualan ke arah



Gb.33. Sirkulasi manusia di dalam bangunan pasar
Sumber: Dokumentasi pribadi

ruang sirkulasi, maka terdapat beberapa ruang sirkulasi yang mengalami penyempitan. Ruang sirkulasi yang lebarnya 1 meter, digunakan untuk sirkulasi hanya sebesar 60 cm. Ruang sirkulasi yang lebarnya 1,5 meter, mempunyai lebar 80 cm untuk sirkulasi. Sedangkan, ruang sirkulasi yang mempunyai lebar 2 meter, yang efektif digunakan adalah 1,5 meter. Hal inilah yang sering menyebabkan kepadatan di titik-titik ruang sirkulasi tertentu. Arus lalu lintas manusia di ruang sirkulasi terhambat oleh kegiatan yang terjadi antara penjual dan pembeli.



Gb.34. Suasana ruang sirkulasi di dalam bangunan pasar
Sumber: Dokumentasi pribadi

Barang dagangan diletakkan pada rak penyimpanan yang transparan sehingga sekaligus dapat menjadi tempat penyajiannya. Untuk barang-barang yang ringan dan tidak mudah rusak, biasanya digantung pada sisi ruang berjualan yang menghadap ke ruang sirkulasi. Selain itu, barang dagangan juga dapat diletakkan di atas lantai dan berada pada sisi ruang berjualan yang menghadap ke ruang sirkulasi.



Gb.35. Pen-*display*-an barang dagangan
Sumber: Dokumentasi pribadi

'Kemacetan' manusia pada ruang-ruang sirkulasi berukuran sempit serta ketidaktertiban pedagang dalam meletakkan barang dagangannya, dapat menyita waktu para pengunjung yang ingin membeli barang kebutuhannya. Hal ini menjadi salah satu penyebab manusia modern yang mengutamakan efektifitas dan efisiensi tidak mau berbelanja di pasar tradisional. Beberapa pengunjung pun lebih memilih berbelanja di *department store* yang memiliki jenis barang sama dengan barang di pasar tradisional, tapi dapat dilakukan lebih cepat tanpa harus berdesak-desakan.

Pencahayaan pada kegiatan siang hari di dalam pasar, sebagian besar memanfaatkan pencahayaan alami. Pencahayaan alami masuk melalui bukaan di sisi samping dan belakang bangunan.



Arah sinar matahari masuk

Gb.36. Bukaan pada sisi samping dan sisi belakang bangunan pasar
Sumber: Dokumentasi pribadi

Selain itu, pencahayaan alami juga dapat masuk ke dalam bangunan melalui jendela atap. Sinar matahari yang masuk melalui jendela atap dapat diteruskan hingga ke lantai dasar karena adanya void yang menghubungkan lantai dasar sampai lantai dua.



Gb.37. Ruang di bawah jendela atap
Sumber: Dokumentasi pribadi



Pencahayaan buatan juga dibutuhkan pada ruang-ruang yang tidak mendapatkan sinar matahari.

Pencahayaan buatan mendukung proses jual-beli serta dalam hal penataan barang dagangan

Gb.38. Pencahayaan buatan pada toko dan kios
Sumber: Dokumentasi pribadi

Pencahayaan buatan diperlukan untuk kantor bank dan *department store* yang memiliki pembatas tertutup dan terpisah dengan ruang belanja lainnya.

Pengudaraan alami digunakan pada ruang yang berada di lantai dasar dan lantai satu. Udara masuk ke dalam ruang di dalam pasar melalui bukaan besar

yang berada di sisi samping dan belakang bangunan. Sedangkan, pengudaraan buatan, yaitu *air conditioner*, digunakan untuk fungsi perkantoran bank dan ruang di dalam *department store* karena pembatas-pembatasnya tidak memiliki bukaan.

3.2.1.2. Aspek Non-Fisik

Pembeli yang datang akan langsung disambut dengan teriakan para pedagang yang menjajakan barang dagangannya. Banyaknya jumlah pedagang yang memiliki barang dagangan serupa menimbulkan persaingan untuk mendapatkan calon pembeli. Sehingga, terkadang pembeli yang datang menetapkan beberapa pedagang menjadi langganan yang menjadi tempat tujuan ketika pembeli berbelanja di pasar ini.

Pembeli dapat langsung menanyakan barang yang dibutuhkan dan diinginkan kepada penjual. Dan, pembeli dapat langsung melihat, memegang dan memeriksa barang yang ditawarkan. Apabila pembeli menyukai barang tersebut, maka selanjutnya terjadi proses tawar menawar harga. Proses tawar menawar selesai dengan kesepakatan harga antara penjual dan pembeli. Kemudian, transaksi pembayaran pun terjadi. Tahap-tahap tersebut dapat terjadi berulang-ulang.

Penjual melayani pembeli secara personal, baik pada saat memperlihatkan barang kepada calon pembeli, memberikan harga (tahap ini terjadi proses tawar menawar harga), pembayaran, pengemasan barang hingga pemberian barang yang telah dibayar kepada pembeli.

Kegiatan di dalam pasar ini terjadi langsung antar manusia. Interaksi tersebut menjadikan pasar sebagai wadah bersosialisasi dengan manusia yang berlainan budaya dan latar belakang. Disadari ataupun tidak, manusia yang datang dengan tujuan mendapatkan barang kebutuhan hidup, sekaligus mendapatkan pengalaman dari manusia lainnya. Bahkan, terkadang kegiatan di dalam pasar dapat menimbulkan pertukaran informasi dan wawasan dari satu manusia ke manusia lainnya.

Di dalam Pasar Kramat Jati, juga terdapat sistem jual-beli yang dapat menghemat waktu pembeli dalam berbelanja. Sebuah *department store*, dengan sistem jual-beli *self-selection*, menawarkan kepraktisan dalam berbelanja. Di

department store, pengunjung juga dapat menikmati beraneka macam barang yang dikemas dengan menarik sehingga bisa menjadi hiburan untuk 'mata' pengunjung. Inilah yang menjadikan pasar Kramat Jati tidak hanya sebagai pasar tradisional saja, tetapi juga sebagai pasar yang mengikuti perkembangan gaya hidup.

Pengelolaan pasar Kramat Jati dipegang oleh PD Pasar Jaya sektor 16. PD Pasar Jaya melakukan pemungutan sewa tempat berjualan setiap tahun. Uang sewa yang dibayarkan oleh pedagang, langsung diserahkan kepada PD Pasar Jaya yang ada di bangunan belakang, lantai dua. Tempat berjualan yang dikelola oleh PD Pasar Jaya adalah pedagang toko, kios dan los serta pedagang yang berjualan di lahan terbuka pada malam hari.

Pengelolaan kebersihan dan keamanan pasar juga menjadi tugas PD Pasar Jaya. Untuk kebersihan, terdapat jadwal pengangkutan sampah keluar pasar oleh Dinas Kebersihan. PD Pasar Jaya juga mengelola sebuah mesin daur ulang sampah sayur-sayuran. Untuk keamanan, petugas sering mengadakan penertiban terhadap pedagang-pedagang liar yang sering mengambil lahan parkir dan sirkulasi. Selain itu, masalah kendaraan yang keluar masuk pasar, persoalan administratif dan maintenance juga dikelola oleh PD Pasar Jaya.

Pasar Kramat Jati yang merupakan salah satu pasar lama dan masih aktif hingga sekarang terlihat mengkombinasikan antara arsitektur pasar yang lama, yaitu deretan toko-toko dengan transaksi jual belinya melalui tawar menawar, dan yang baru, berupa layout berupa rak-rak dengan transaksi jual belinya melalui pelayanan sendiri dan membayar di kasir. Dari segi fisik bangunan, pasar Kramat Jati ditangani oleh PD Pasar Jaya. Namun, dari segi pelaksanaan kegiatan perdagangan dan sistemnya, terdapat pemisahan antara PD Pasar Jaya yang menangani perdagangan di lantai dasar dan lantai satu dengan Ramayana *department store* yang menangani perdagangan di lantai dua. Faktor kombinasi di sebuah pasar seperti ini, mampu membuat pasar Kramat Jati tetap hidup dari dulu hingga sekarang.

3.2.2. Carrefour M.T. Haryono

3.2.2.1. Aspek Fisik

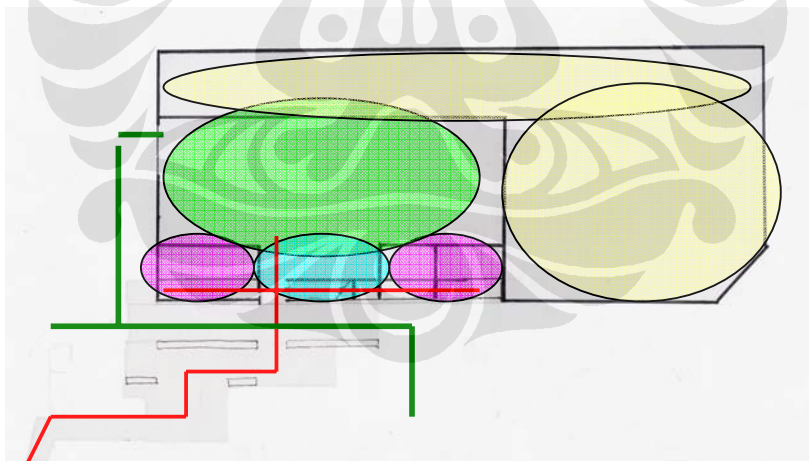


Gb.39. Massa bangunan Carrefour MT Haryono dilihat dari jalan raya
Sumber: www.carrefour.co.id

Massa bangunan terkesan kokoh dan besar yang berada di lahan terbuka membuat bangunan mudah dilihat dari jalan. Bangunannya menyerupai sebuah kotak besar yang seakan-akan dibuat dari beberapa kotak dengan identitas bangunan bertuliskan 'CARREFOUR' di sisi menghadap jalan yang dapat menarik perhatian para pemakai jalan MT.Haryono.

Facade-nya terlihat solid dan tertutup sehingga kegiatan di dalamnya tidak dapat terlihat dari luar. Di lahan terbuka yang berada di bagian depan wilayah Carrefour, digunakan untuk tempat parkir. Warna tampak bangunan terang dan cerah sehingga dapat menarik perhatian para pengguna jalan raya di depannya, baik siang maupun malam hari.

Bangunan ini memiliki dua lantai. Di lantai dasar terdapat *food court* yang dapat memanjakan pembeli setelah mereka berbelanja (warna ungu). Selain itu,

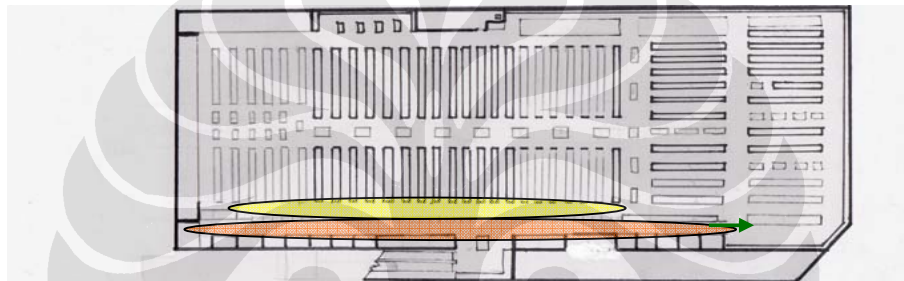


Gb.40. Pembagian zona fungsi ruang lantai dasar serta sirkulasi manusia & kendaraan
Sumber: Dokumentasi pribadi

terdapat juga atm *centre* sehingga pembeli dapat mengambil uang tunai sebelum berbelanja atau setelah berbelanja. Di lantai dasar bagian belakang bangunan, terdapat tempat menerima barang-barang distribusi dari luar Carrefour (warna kuning). Sedangkan, sebagian lagi menjadi lahan parkir (warna hijau) dalam bangunan yang langsung berhubungan dengan ruang masuk Carrefour dan

sirkulasi vertikal (warna biru). Di ruang masuk ini, pengunjung dapat mengambil troli yang nantinya akan membantu mereka dalam mengumpulkan barang-barang yang akan dibelinya di dalam area Carrefour. Pada lantai dasar, ruang-ruangnya berbatas tetap namun, dengan material kaca meminimalkan kesan terkurung. Pada gambar di atas, ditunjukkan arah sirkulasi pengunjung pada lantai dasar (garis merah). Sedangkan, untuk kendaraan dapat menurunkan penumpangnya di depan ruang masuk atau langsung menuju tempat parkir (garis hijau).

Di lantai satu, sebagian besar ruangnya adalah tempat kegiatan dalam Carrefour. Pengunjung yang tiba di lantai satu, langsung bertemu dengan sebuah ruang berukuran 6 x 12 meter yang merupakan ruang transisi antara pintu masuk



Gb.41. Denah lantai satu Carrefour MT Haryono
Sumber: Dokumentasi pribadi

masuk dengan ruang kegiatan di lantai satu. Saat sampai di lantai satu, pengunjung juga langsung disambut dengan penjual yang tempat berdagangnya bersifat sementara dan pusat informasi Carrefour. Kemudian, pengunjung akan dihantar ke sisi kanan bangunan untuk menuju pintu masuk ke area tempat perbelanjaan Carrefour yang disertai pengamanan ketat (garis panah hijau). Selama perjalanan tersebut, pengunjung akan bertemu *deposit corner*, kantor pengelola dan kios-kios. *Deposit corner*, berfungsi sebagai tempat penitipan barang agar pengunjung tidak kerepotan dengan barang bawaannya ketika berbelanja. Sekaligus sebagai salah satu syarat keamanan barang dagangannya. Untuk kantor pengelola, terdapat batas tetap dan agak tertutup daripada ruang-ruang lainnya. *Deposit corner* dan bagian depan kantor pengelola sederet dengan kios-kios. Sedangkan, kios-kios menawarkan barang dan jasa yang tidak ada di dalam Carrefour (warna jingga).

Setelah masuk ke dalam area Carrefour, pengunjung diarahkan dari sisi kanan bangunan ke sisi kiri bangunan pada lantai satu. Dan, untuk keluar dari area

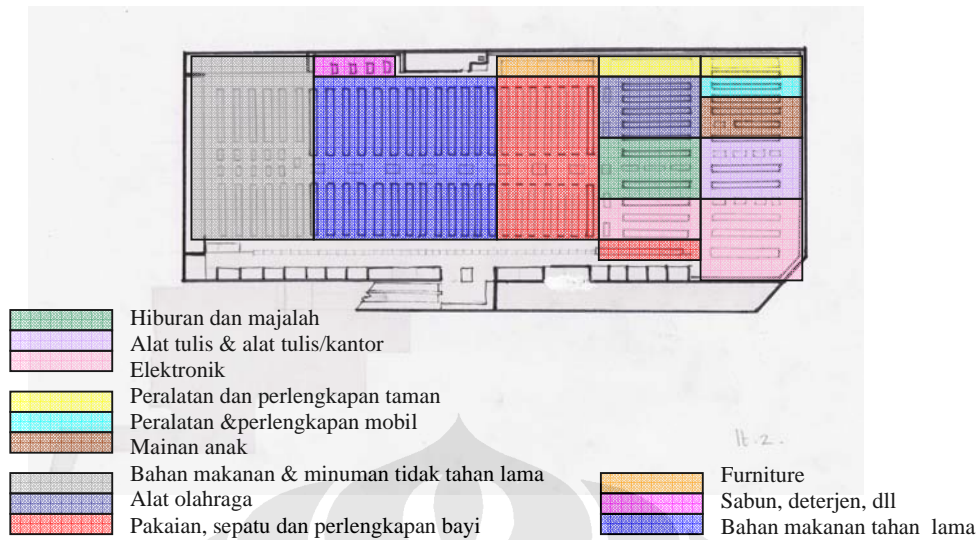
Carrefour terdapat deretan *counter-counter* pembayaran yang sekaligus sebagai pintu keluar dari area Carrefour (warna kuning).

Pola ruang di dalam area Carrefour sendiri bergrid-grid dengan penataan rak-rak peletakkan barang dan sirkulasi. Ruang sirkulasinya berbentuk linier dan mempunyai lebar 2 m (gambar kiri bawah). Ruang sirkulasi yang sama dan lebar, memudahkan pergerakan pengunjung dari satu tempat ke tempat lain, bahkan dengan troli yang dibawanya. Tanda-tanda dan petunjuk di dalam area perbelanjaan Carrefour membantu pembeli dalam mencari barang-barang yang dibutuhkan (gambar kanan bawah), sehingga pengunjung tidak perlu berputar-putar untuk mendapatkan barang kebutuhannya. Pergerakan pengunjung dari satu tempat ke tempat lain serta mudahnya pengunjung mengetahui keberadaan barang yang dibutuhkannya, membuat Carrefour sebagai salah satu pilihan sebagai tempat berbelanja.



Gb.42. Suasana di dalam area Carrefour
Sumber: Dokumentasi pribadi

Rak-rak penyajian barang dagangan beragam, ada rak yang berdimensi 10 m x 1,5 m x 3 m, ada rak yang berdimensi 10 m x 2 m x 1,5 m dan ada juga yang berdimensi 5 m x 2 m x 1 m. Penyajian barang juga tidak hanya diletakkan di dalam rak tetapi, ada juga yang langsung ditaruh di atas lantai atau berada di sebuah *counter* khusus. Untuk barang yang diletakkan di atas lantai, biasanya barang-barang yang berat dan berukuran besar. Sedangkan, untuk barang-barang yang berada di *counter*, biasanya merupakan barang-barang yang membutuhkan servis dari pelayan, seperti roti, daging dan aksesoris perhiasan. Di dalam pengelompokkan barang-barang dagangan pada area Carrefour, terdapat susunan yang jelas dari kelompok barang tersier, kemudian kelompok barang sekunder, dan yang paling jauh dari pintu masuk pengamanan, kelompok bahan primer.



Gb.43. Pembagian zona berdasarkan barang dagangan pada area Carrefour

Sumber: Dokumentasi pribadi

Massa bangunan yang tertutup membuat manusia di dalamnya, terfokus pada kegiataannya tanpa harus terganggu dengan kondisi di luar bangunan. Oleh sebab itu, dibutuhkan suasana yang nyaman dan menyenangkan. Pencahayaan alami hanya terdapat pada *food court* di lantai dasar dan ruang transisi di lantai satu. Sedangkan, pencahayaan buatan menjadi faktor utama untuk menerangi kegiatan manusia di dalamnya serta membantu penyajian barang. Pencahayaan buatanya pun menggunakan lampu yang terang dan dengan jarak antar lampu tidak jauh.



Gb.44. Pencahayaan buatan pada area Carrefour
Sumber: Dokumentasi pribadi

Pengudaraan pun menjadi hal penting dalam kegiatan yang berada di ruang tertutup. Pengudaraan yang digunakan adalah pengudaraan buatan dengan *air conditioner*, baik di dalam area Carrefour, kios-kios, bahkan di area tempat makan. Untuk di dalam area Carrefour, sistem pengudaraan diekspos dan memberikan kesan tersendiri pada area perbelanjaan Carrefour.

3.2.2.2. Aspek Non-fisik

Di dalam area Carrefour, pembeli melayani diri sendiri. Namun, terkadang ada servis dari pelayan yang membantu dalam pemilihan barang. Pelayan tersebut bertugas memberikan penjelasan kepada pembeli tentang barang-barang yang

beragam merk, meskipun jenisnya sama. Setelah pembeli memutuskan untuk memilih sebuah barang, kemudian pembeli mengumpulkan barang lain yang akan dibutuhkan dan membayar di *counter* pembayaran, atau bisa langsung membayar di *counter* pembayaran. Untuk bahan-bahan makanan yang tidak tahan lama, pembeli akan dibantu oleh pelayan dalam pengemasan barang sekaligus pemberian label harga barang yang telah ditimbang. Semua barang yang telah dipilih oleh pembeli, dibayar di *counter* pembayaran. Cara pembayarannya pun melalui komputerisasi, sehingga memudahkan pengawasan barang dagangan yang keluar. Apabila telah selesai transaksi, pembeli dapat membawa barang belanjanya dengan troli hingga ke mobil yang diparkir di tempat parkir.

Sedangkan, sistem jual beli pada kios-kios ada yang dilayani langsung oleh penjualnya dan ada juga yang harus membayar di *counter* pembayaran. Tetapi, kedua sistem ini tidak terjadi proses tawar menawar karena penjual telah memberikan harga pasti kepada pembeli.

Kepemilikan dan pengelolaan dipegang oleh pihak Carrefour. Kecuali toko-toko dan *food court*, yang membayar uang sewa setiap tahunnya. Pengelolaan termasuk keamanan, kebersihan, masalah parkir, penataan barang, keluar masuk barang, masalah troli dan bahkan penyediaan jasa *taxi boy*.

Kesimpulannya, di dalam Carrefour MT Haryono, hampir semua aspek mengalami perubahan yang dapat memberikan kenyamanan, keamanan, kemudahan dalam berbelanja, serta fasilitas yang sekaligus dapat menjadi tempat rekreasi kepada para pengunjung. Tetapi, terdapat beberapa hal yang tidak dapat dihilangkan, yaitu adanya peran pelayan yang melayani pembeli dan deretan toko dengan transaksi jual-belinya berhubungan langsung dengan pedagang.



Gb.45. Pelayanan kepada pembeli di area Carrefour
Sumber: Dokumentasi pribadi

3.3. Arsitektur Pasar dan Gaya Hidup Kota Jakarta

Berdasarkan kasus yang penulis dapatkan, penulis mendapatkan beberapa hal yang mengalami perubahan dalam sebuah pasar. Namun, terdapat juga beberapa hal tidak mengalami perubahan yang sangat drastis. Untuk lebih jelas lagi, penulis membuat tabel 3 berikut ini.

Aspek Fisik

Tabel 3

| No | Hal yang diperhatikan | Pasar Kramat Jati | Carrefour MT Haryono |
|----|--------------------------------|--|---|
| 1 | Massa dan tampak bangunan | <p>Massa bangunan dapat terlihat langsung dari jalan raya dan lebih menonjol dari bangunan sekitarnya karena berada di tengah lahan terbuka.</p> <p>Tampak depan bangunan menunjukkan sisi modern dengan penggunaan material kaca. Hal ini membuat Pasar Kramat Jati terlihat sebagai tempat belanja bergensi yang mengikuti tren gaya hidup masa kini.</p> <p>Tampak samping dan belakang bangunan menunjukkan kegiatan di dalam bangunan serta berfungsi sebagai bukaan.</p> | <p>Massa bangunan yang dapat terlihat langsung dari jalan raya dan lebih menonjol karena berada di tengah lahan terbuka.</p> <p>Tampak depan, samping dan belakang bangunan dibuat masif yang menunjukkan kekokohan serta menarik dengan warna terang dan cerah, baik siang maupun malam, sehingga mampu menyedot banyak pengunjung dengan bangunannya yang unik.</p> <p>Dari semua sisi bangunan yang tertutup serta membuat kegiatan di dalamnya tidak terpengaruh oleh kondisi di luar bangunan. Namun, terdapat sedikit jendela yang tertutup pada sisi depan bangunan yang tidak terlalu menutup sisi pelaku di dalamnya untuk mengetahui kondisi luar bangunan.</p> |
| 2 | Penataan ruang Layout pasar | Terdapat dua pola di dalam pasar, yaitu terbuka dan grid. Dengan adanya pola terbuka, terdapat titik-titik 'kemacetan' manusia sehingga pengunjung harus menghabiskan waktu cukup lama. | Berpola grid dan teratur. |
| | Batas ruang | Pada perkantoran, toko dan kios berbatas tetap. | Pada kantor pengelola dan perkantoran berbatas tetap dan tersembunyi. Sedangkan tempat makan berbatas tetap namun sebagian bermaterial kaca, sehingga membuat pengunjung tidak merasa terkurung. |

| | | | |
|---|--|---|---|
| | | Pada los dan ruang berjualan di bawah jendela atap berbatas semi-tetap. | Pada area Carrefour, berbatas semi-tetap yang berupa rak-rak pen- <i>display</i> -an dan penyimpanan barang memberikan kesan terbuka dan lega kepada pengunjung sehingga mereka dapat lebih lama berkegiatan di dalamnya. |
| | Sirkulasi Jalur masuk dan jalur keluar bangunan | Jalur masuk utama berada di bagian depan bangunan dan juga menjadi jalur keluar dari pasar, dimana sering terjadi kepadatan yang tinggi akibat tabrakan dua arah alur sirkulasi manusia. Pasar juga dapat di akses dari semua sisi samping dan belakang bangunan. Berbentuk linear yang teratur dan ada juga yang tidak teratur. Lebar koridor utama 2 m dan koridor lainnya ada yang 1 m dan 1,5 m. | Jalur masuk dan keluar bangunan berada pada satu tempat. Namun, pada saat di area Carrefour, jalur masuk terpisah dengan jalur keluar. Hal ini dapat mengurangi kepadatan manusia di jalur sirkulasi, sehingga dapat lebih teratur dan pengunjung tidak membuang waktunya hanya untuk berjalan. Sistem sirkulasi berbentuk linear dengan lebar koridor utama 3 meter dan koridor lainnya 2 meter. Dimensi lebar jalur sirkulasi dibuat lebih besar karena kegiatan di dalamnya menggunakan troli keranjang belanja. Selain itu, dimensi lebar ini dapat menghindari pengunjung dari 'kemacetan' manusia yang berakibat menghabiskan waktu lebih banyak. Sirkulasi vertikal pengunjung menggunakan escavator, sedangkan untuk karyawan menggunakan tangga. |
| | Sistem sirkulasi manusia | Sirkulasi vertikal baik pengunjung maupun pedagang menggunakan tangga dan eskalator. | |
| | Sirkulasi kendaraan | Sirkulasi kendaraan terpisah antara kendaraan pengunjung dengan kendaraan servis. | |
| 3 | Peletakkan Barang Dagangan | Diletakkan dalam toko dan kios dengan rak-rak kecil | Diletakkan dalam rak-rak yang besar. |

| | | | |
|---|-------------|--|--|
| | | <p>Apabila tidak muat di rak, biasanya digantung atau diletakkan di lantai dan terkadang mengambil ruang sirkulasi sehingga mengganggu jalur sirkulasi manusia, sehingga sering terjadi 'tabrakan' antara pengunjung yang berjalan dengan pengunjung yang sedang bertransaksi jual-beli.</p> <p>Tidak terdapat petunjuk letak jenis barang dagangan berada, sehingga pengunjung yang datang harus berputar-putar dahulu. Namun, terkadang pengunjung telah mempunyai langganan, sehingga tahu letak barang yang dicarinya.</p> | <p>Barang yang berukuran besar dan berat diletakkan di lantai. Barang tersebut tidak mengganggu jalur sirkulasi manusia.</p> <p>Terdapat petunjuk letak jenis barang berada serta petunjuk harga, sehingga pengunjung dapat langsung menemukan barang yang dicarinya dan tahu harga barang tersebut tanpa harus bertanya kepada penjual.</p> |
| 4 | Pencahayaan | <p>Menggunakan pencahayaan alami dari bukaan di sisi samping dan belakang bangunan serta cahaya yang masuk dari jendela atap.</p> <p>Pencahayaan buatan menggunakan lampu seadanya sehingga suasana menjadi tidak terlalu terang.</p> | <p>Pencahayaan alami masuk dari pembatas yang bermaterial kaca. Namun, hanya yang berada di tempat makan saja.</p> <p>Pencahayaan buatan dibuat semaksimal mungkin sehingga suasana menjadi sangat terang</p> |
| | Pengudaraan | <p>Menggunakan pengudaraan alami.</p> <p>Hanya pada <i>department store</i> dan kantor pengelola yang menggunakan pengudaraan buatan.</p> | <p>Hampir seluruh ruang kegiatan manusia menggunakan pengudaraan buatan. Hanya pada ruang parkir dan ruang masuk yang menggunakan pengudaraan alami.</p> |

Aspek Non-fisik

| | | | |
|---|--------------------|--|--|
| 1 | Sistem Jual-beli | <p>Pedagang melayani langsung pembelinya.</p> <p>Pedagang menerima pembayaran, mengembalikan pembayaran dan mengemas barang yang dibeli pembeli. Namun, pada <i>department store</i>, yang melayani pembeli adalah pelayan.</p> <p>Pembeli berhadapan langsung dengan pedagang. Namun, pada <i>department store</i> pembeli hanya berhadapan dengan pelayan.</p> <p>Terjadi proses tawar menawar. Namun, pada <i>department store</i>, harga barang sudah ditentukan sehingga tidak ada proses tawar menawar.</p> <p>Pembeli berhadapan langsung dengan barang yang akan dibelinya dan dapat dipegang serta diperiksa.</p> <p>Terjadi persaingan antar pedagang.</p> | <p>Pembeli dilayani oleh pelayan dalam hal pemilihan barang dan pengemasan bahan makanan yang tidak tahan lama.</p> <p>Tidak terjadi proses tawar menawar karena harga barang sudah ditentukan dengan <i>barcode</i>.</p> <p>Pembeli berhadapan langsung dengan barang yang dibelinya, tetapi sebagian barang telah dikemas sehingga tidak dapat diperiksa langsung oleh pembeli.</p> <p>Tidak terjadi persaingan.</p> |
| 2 | Sistem Pengelolaan | <p>Dikelola oleh PD Pasar Jaya, dari fisik pasar.</p> <p>Untuk kepemilikan toko dan kios dipegang oleh masing-masing pedagang.</p> | <p>Carrefour dimiliki dan dikelola oleh pihak Carrefour, baik dari segi fisiknya maupun segi perdagangan di dalam area Carrefour.</p> <p>Untuk pertokoan dan tempat makan kegiatan perdagangannya dipegang oleh masing-masing pedagang.</p> |

Massa bangunan pada kedua studi kasus, berada di tengah sebuah lahan terbuka sehingga jauh dari bangunan sekitarnya. Bangunan yang berada di tengah lahan terbuka memudahkan pengunjung untuk melihat letak keberadaan pasar. Apalagi lokasinya yang dekat dengan jalan besar. Bagian bangunan yang menghadap ke jalan besar menjadi bagian depan bangunan dan dibuat menarik dan terkesan modern dengan penggunaan material kaca atau warna-warna terang. Bagi pengunjung, berbelanja di tempat bagus dan modern, menjadi prestise bagi dirinya untuk menjadi manusia yang tidak ketinggalan zaman.

Efektifitas dan efisiensi dalam berbelanja juga menjadi hal penting ketika berada di pasar. Layout pasar yang berpola grid dan teratur, dapat memaksimalkan kegiatan di dalam pasar tanpa harus menghabiskan banyak waktu. Begitulah yang terjadi di Pasar Kramat Jati dan Carrefour MT Haryono. Namun, di Pasar Kramat Jati, masih terdapat pola tidak teratur atau terbuka dan di bagian inilah ruang berjualan tidak tertata dengan rapi.

Ruang-ruang berjualan yang berbatas tetap pada Pasar Kramat Jati, memberi nuansa sumpek dan sempit. Terlebih lagi, terdapat beberapa tempat yang tidak terawat dan memberikan kesan kumuh sehingga banyak pengunjung yang tidak betah berada di ruang berjualan tersebut. Tak heran, apabila beberapa kios dan toko yang berada di bangunan bagian belakang bangunan kehilangan pembeli dan saat ini tutup. Berbeda dengan ruang berjualan di area Carrefour yang hanya berupa susunan teratur rak-rak barang di sebuah ruang terbuka yang besar. Bahkan, di beberapa toko dan kios pada Carrefour MT Haryono yang berbatas tetap, tidak membuat pengunjung merasa sumpek dengan penggunaan material kaca.

Ruang pendukung, seperti tempat makan dan arena bermain anak juga menjadikan pasar sekaligus tempat rekreasi. Sebuah tempat yang baik untuk manusia perkotaan yang tidak mempunyai banyak waktu untuk berekreasi sekaligus mendapatkan kebutuhan hidupnya.

Masalah sirkulasi juga menjadi faktor yang mendukung kegiatan berbelanja. Akses keluar dan masuk bangunan yang banyak berfungsi untuk menyebarkan kepadatan para pengunjung, tetapi lalu lintas pengunjung menjadi tidak terkontrol. Sedangkan, yang terjadi di Carrefour MT Haryono, akses keluar

dan masuk bangunan berada pada satu tempat sehingga sering terjadi kepadatan di ruang tersebut. Namun, kemudian pengunjung yang akan masuk ke area Carrefour dan yang keluar dari area Carrefour mulai terpisah di lantai satu.

Lebar ruang sirkulasi di dalam bangunan pasar, menentukan kelancaran sirkulasi di dalam pasar. Semakin lebar ruang sirkulasi, kemungkinan terjadi 'kemacetan' manusia kecil. Apalagi, penataan barang dagangan yang sering mengambil sebagian ruang sirkulasi. Jika peletakkan barang dagangan tertata rapi dengan didukung ruang sirkulasi yang memadai, maka barang-barang dagangan dapat menjadi sebuah hiburan bagi mata si pengunjung.

Dukungan dari pencahayaan yang terang, juga dapat menjadikan pasar sebagai tempat belanja yang nyaman sekaligus memberikan kenyamanan dalam melakukan kegiatan lainnya. Pen-*display*-an barang dagangan dengan cahaya yang terang dapat menarik perhatian si pengunjung untuk membelinya. Apalagi dengan gaya hidup yang ber-'pedoman' pada *human having*, semakin bagus barang yang dibeli si pengunjung akan semakin tinggi nilai dirinya sebagai manusia modern. Kenyamanan suhu udara mendukung kegiatan manusia di dalam pasar sehingga kegiatan berbelanja tak lagi kepanasan dan malah bisa berlama-lama dengan kegiatan rekreasinya.

Di dalam kedua kasus tersebut, terdapat dua sistem jual-beli yang berlaku. Pertama, adalah sistem jual-beli yang masih menggunakan cara lama dengan proses tawar menawar, pedagang melayani, mengemas barang dan menerima bayaran dari pembeli. Dan, kedua adalah tidak terjadi proses tawar menawar, pembeli melayani diri sendiri dan membawa barang yang akan dibelinya, terkadang pembeli dibantu oleh pelayan dan pembayaran yang terpusat di kasir. Sistem yang pertama menimbulkan persaingan antar pedagang sehingga pembeli sering langsung menuju ke pedagang yang sudah dianggapnya langganan. Sedangkan, sistem yang kedua tidak terjadi persaingan karena pemiliknya hanya satu pihak saja.

Kesimpulannya adalah bahwa kedua kasus tersebut terjadi kombinasi antara arsitektur pasar yang lama dengan yang telah mengalami perkembangan akibat perubahan gaya hidup manusia. Dan, membuat para pengunjung dari berbagai kalangan dapat menjadi manusia modern yang tidak kehilangan budayanya.