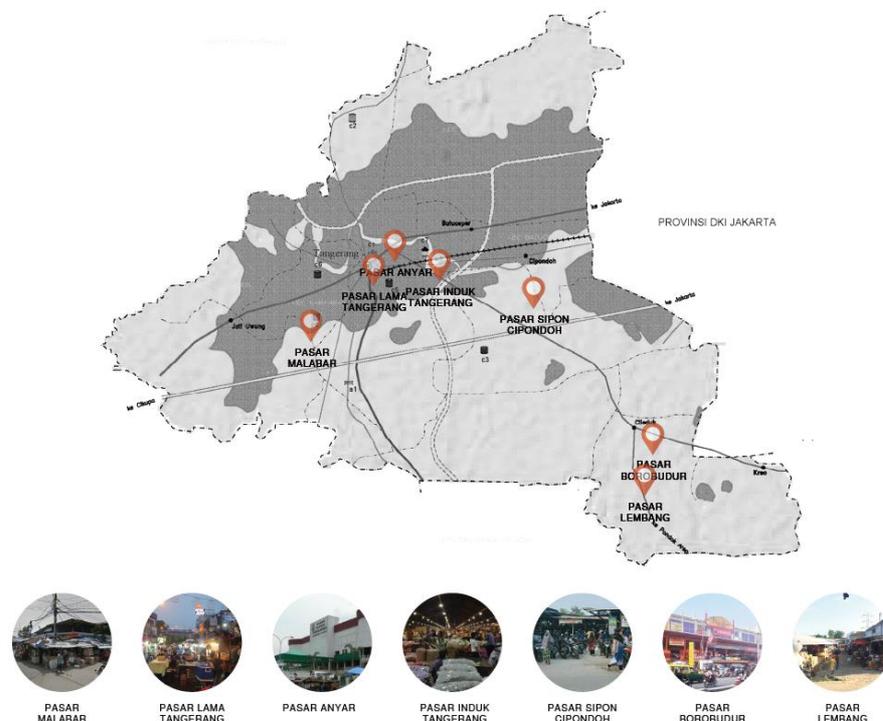


BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Pasar tradisional merupakan elemen kota yang memiliki peran besar tidak hanya dalam aspek perekonomian, melainkan juga dalam aspek sosial budaya dan historis peradaban. Pasar tradisional merupakan tempat bertemunya penjual dan pembeli untuk melaksanakan transaksi, sarana interaksi sosial budaya masyarakat, dan pengembangan ekonomi masyarakat (Permendagri, 2007). Seringkali pasar tradisional membawa citra negatif bagi kota karena kualitas pasar tradisional yang kurang baik. Permasalahan dalam pasar tradisional yang menyebabkan kualitas pasar menurun antara lain kondisi kumuh dan rendahnya kualitas bangunan pasar (Chandra, 2012). Pasar tradisional memiliki peran dalam pembentukan karakter kota dengan menjadi ruang sosial dalam skala kota yang mewujudkan interaksi (Ibrahim & Mahendra, 2018). Pasar tradisional merupakan elemen penting dalam kota yang membentuk karakter wilayah dan juga menjadi ruang publik dalam kota yang menjadi tempat pertukaran nilai dan pemikiran masyarakat.



Gambar 1.1. Pemetaan pasar tradisional pada Kota Tangerang

(Sumber: Kementerian Pekerjaan Umum, diolah oleh Stephanie Vania, 2020)
Kota Tangerang memiliki banyak pasar tradisional yang memiliki keunikan

dalam cara berinteraksi, cara berdagang, dan terutama karakter dari konteks masing-masing pasar tradisional. Pasar tradisional di Tangerang, antara lain Pasar Malabar, Pasar Lama Tangerang, Pasar Anyar, Pasar Induk Tangerang, Pasar Sipon Cipondoh, Pasar Borobudur, dan Pasar Lembang. Masing-masing pasar memiliki karakteristik yang sesuai dengan lokasinya berada dan berfungsi sebagai wadah perdagangan dan interaksi bagi warga setempat maupun warga dari tempat lain. Sebagian pasar tradisional pada Kota Tangerang nyatanya masih memiliki citra kumuh.



Gambar 1.2. Pasar Lembang Ciledug, Pasar Malabar, Pasar Kutabumi

(Sumber: (Putera, 2017), (Hariyanti, 2017), (Tangeks, 2019)

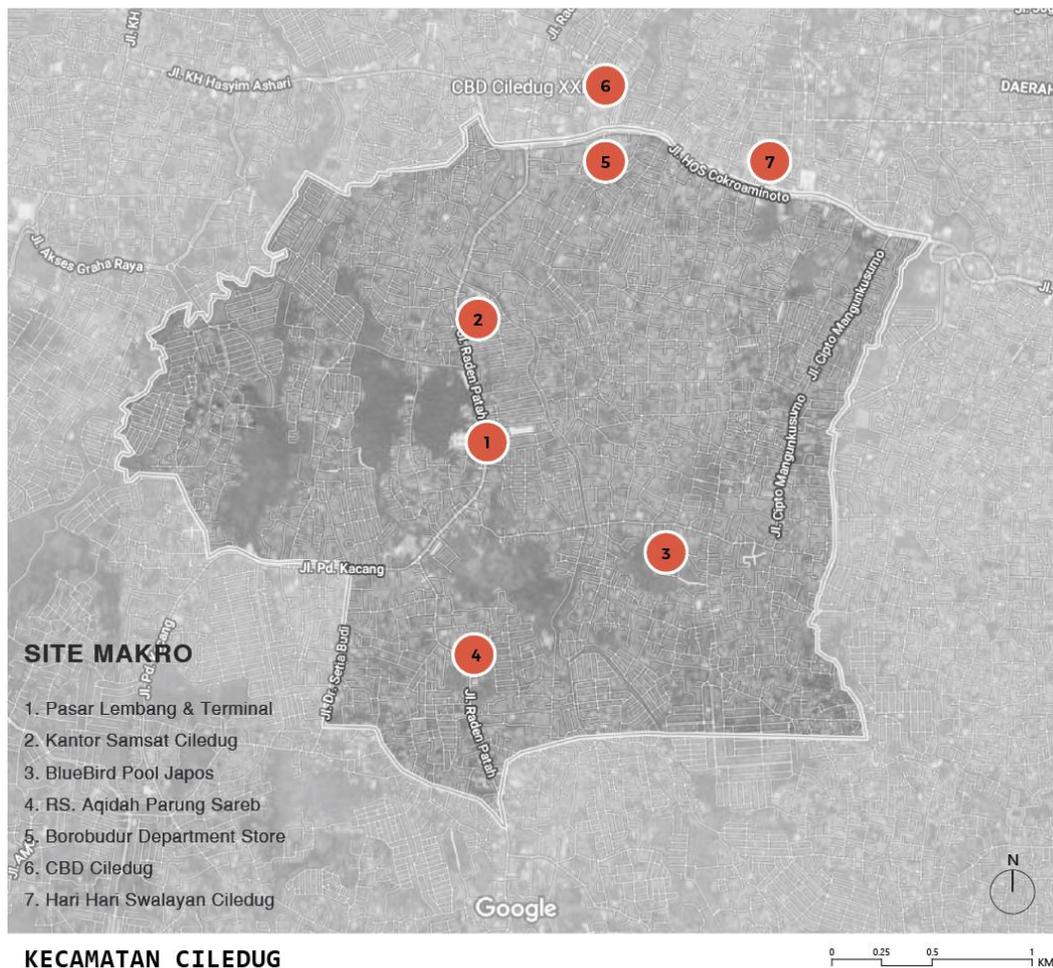
Keberlangsungan dan citra pasar tradisional sangat dipengaruhi oleh akses dan ruang sirkulasi yang merupakan area penghubung antara ruang luar ke ruang dalam dan sebagai area yang menentukan pembagian ruang dalam pasar tradisional. Akses dalam pasar tradisional penting karena cara pasar memposisikan diri dalam konteks wilayahnya dan cara pasar tradisional ini memberi impresi kepada area di sekitarnya. Berdasarkan SNI 8152:2015 mengenai pasar rakyat, pasar harus memperhatikan aksesibilitas pengunjung terhadap fasilitas-fasilitas yang disediakan, menyediakan akses bongkar muat barang yang tidak menimbulkan kemacetan, dan menyediakan pintu masuk dan sirkulasi yang layak dan aman (BSN, 2015). Kondisi akses yang tidak baik dapat menyebabkan pengunjung tidak menyadari keberadaan pasar dan enggan mengunjungi pasar tradisional. Kondisi ruang sirkulasi yang buruk menyebabkan ketidaknyamanan bagi pengunjung contohnya ruang sirkulasi tidak terdefinisi dengan jelas antara jalur pejalan kaki dan jalur kendaraan (Negho, D E E; Munawaroh, A S, 2017). Ruang sirkulasi juga mencakup ruang sirkulasi di luar ruangan dan ruang sirkulasi di dalam sebuah ruang. Ruang sirkulasi pasar harus mengakomodasi pergerakan dan perpindahan, serta aktivitas transaksi, keluar masuk barang, dan bongkar muat kios (BSN, 2015). Berdasarkan dokumen SNI 8152:2015, pasar rakyat memiliki persyaratan sirkulasi sebagai berikut:

Tabel 1.1 Persyaratan ruang sirkulasi pasar rakyat

(Sumber: (BSN, 2015) dan diolah oleh penulis, 2020)

Kriteria	Tipe I	Tipe II	Tipe III	Tipe IV
Jumlah pedagang terdaftar	>750 orang	501-750 orang	250-500	<250
Lebar koridor	Minimal 1.8 m	Minimal 1.8 m	Minimal 1.5 m	Minimal 1.5 m

Kondisi akses dan ruang sirkulasi menjadi penting bagi keberlanjutan pasar tradisional karena merupakan elemen penghubung pasar tradisional dengan konteks sekitar dan juga penghubung ruang dalam pasar tradisional.

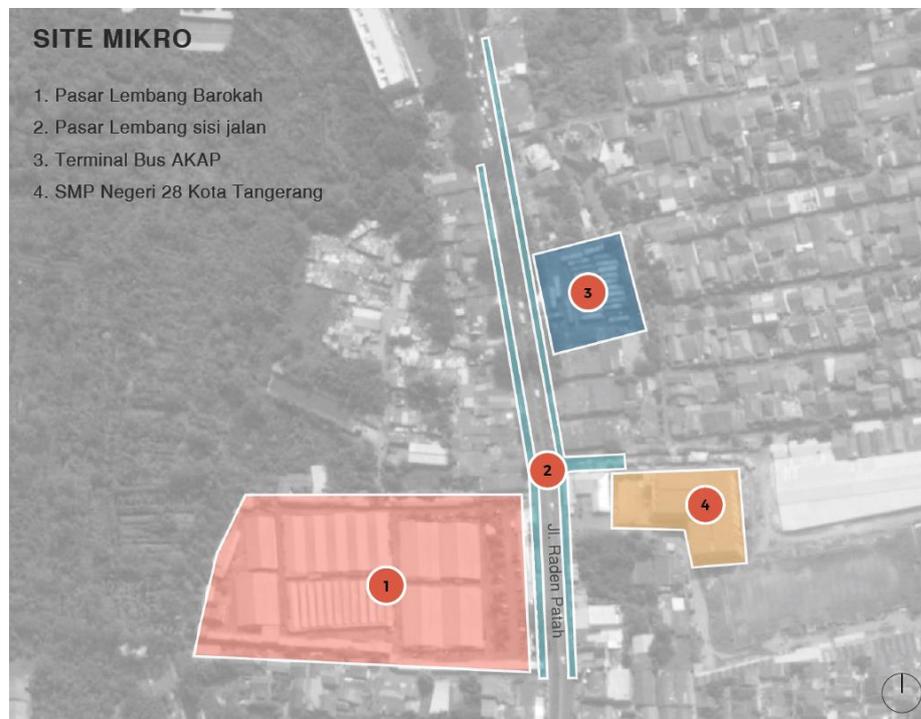


Gambar 1.3. Mapping Makro Kecamatan Ciledug

(Sumber: Google Maps, diolah oleh penulis, 2020)

Pasar Lembang merupakan salah satu pasar tradisional di Kota Tangerang

yang berlokasi Kecamatan Ciledug sebagai pasar tradisional utama. Pasar Lembang sebagai salah satu sumber perekonomian utama Kawasan Ciledug yang juga terletak di pusat Kecamatan Ciledug memiliki banyak kekurangan dan memiliki kesan kumuh dan semrawut. Baik dari aspek akses terhadap bangunan maupun dari aspek kenyamanan sirkulasi, seperti akses bangunan yang kurang menonjol, jalanan yang becek, tumpukan sampah di jalan yang menyebabkan bau, dan juga jalur sirkulasi bercabang yang membingungkan pengunjung. Pasar tradisional dengan citra yang kurang baik menjadi salah satu faktor bagi para pembeli untuk tidak mengunjungi pasar tradisional (Ibrahim & Mahendra, 2018).

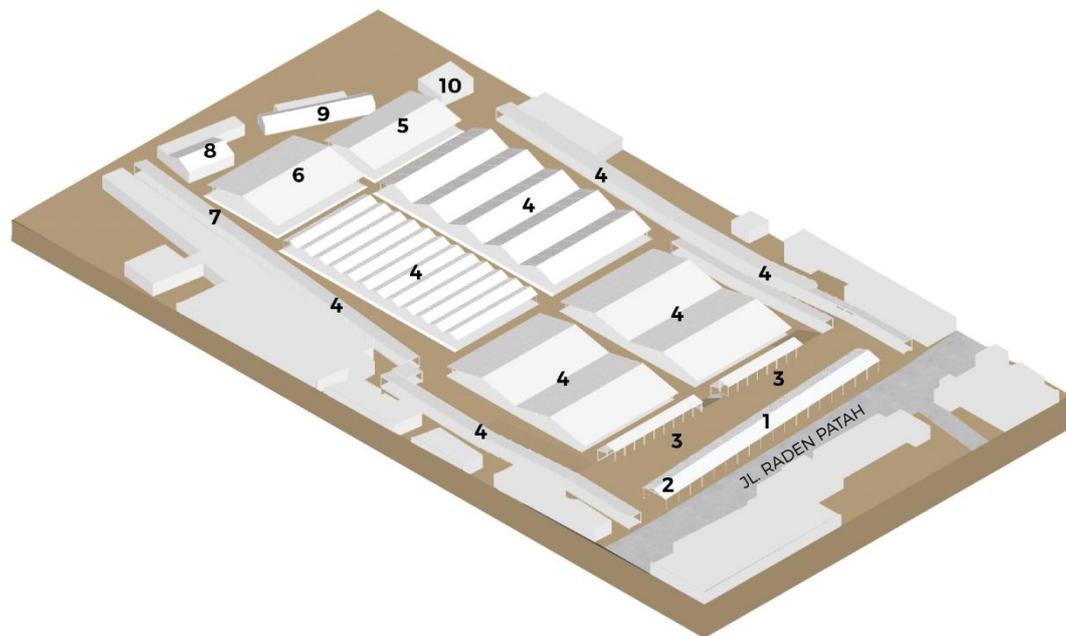
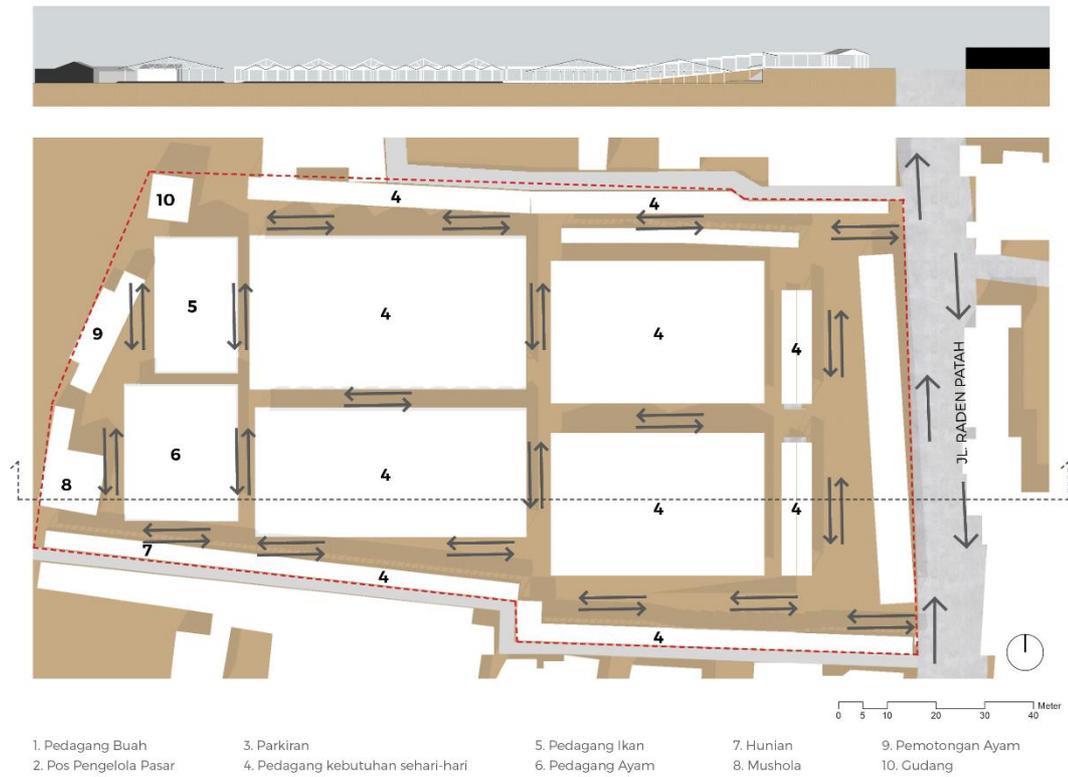


Gambar 1.4. Mapping Mikro Pasar Lembang Ciledug

(Sumber: Google Maps, diolah oleh penulis, 2020)

Pasar Lembang Ciledug merupakan pasar yang ramai dikunjungi oleh pembeli baik dari warga sekitar maupun pedagang yang berniat untuk menjual kembali barang dagangannya. Pasar Lembang Ciledug terbagi menjadi area dalam dan area luar, area dalam merupakan Pasar Lembang Barokah, dan area luar merupakan pasar di sisi jalan. Pasar Lembang Barokah merupakan area pasar yang baru dibangun oleh pemerintah daerah pada tahun 2017 dan area relokasi pedagang pasar di area tanah lapang selatan SMP Negeri 28 Kota Tangerang. Alasan relokasi adalah keberadaan pasar yang tidak memiliki izin dan letaknya terlalu dekat hunian.

Pasar Lembang Barokah kini menampung 600 pedagang dan buka selama 24 jam sehari.



Gambar 1.5. Zoning Pasar Lembang Barokah

(Sumber: Diolah oleh penulis, 2020)

Dari wawancara dengan Pengelola Pasar Lembang Barokah, peneliti mendapat data pasar ini dikunjungi lebih dari 2.500 pengunjung dalam sehari dengan luas +/- 14.000 meter persegi. Pasar Lembang Ciledug berpotensi menjadi kekhasan dan wajah dari Kecamatan Ciledug dengan mewadahi kegiatan perekonomian masyarakat dalam hal kualitas dan kuantitas.



Gambar 1.6. Pasar Lembang Barokah

(Sumber: Dokumentasi penulis, 2020)

Pasar Lembang Barokah merupakan pasar kelas IV milik pemerintah dengan kegiatan grosir dan eceran dengan radius pelayanan wilayah. Pasar Lembang Barokah memiliki berbagai kegiatan, seperti perdagangan, tempat istirahat, fasilitas umum, dan tempat parkir. Berdasarkan tempat berjualan, Pasar Lembang Barokah merupakan pasar jenis los permanen dengan bangunan yang beratap permanen tanpa dilengkapi dinding pemisah.

Pasar Lembang Barokah memiliki 2 akses utama di sisi utara dan selatan dari jalan utama Raden Patah, namun keberadaan dari Pasar ini belum menarik secara visual (Gambar 1.7). Kedua akses tersebut secara visual tidak memiliki penanda yang menunjukkan keberadaan Pasar Lembang Barokah dan tertutup oleh keberadaan pedagang di bagian depan pasar. Muka dari Pasar Lembang barokah sepenuhnya ditutupi oleh pedagang-pedagang buah yang berada di sepanjang jalan Raden Patah. Hal ini membuat keberadaan pasar tidak terlihat dan tidak menarik pengunjung-pengunjung baru.



Gambar 1.7. Muka Pasar (kiri), akses utara Pasar (tengah), akses selatan Pasar (kanan)

(Sumber: google maps, 2020)

Pada area dalam Pasar Lembang Barokah terdapat ruang sirkulasi yang memiliki berbagai permasalahan, seperti pendefinisian lajur kendaraan dan pejalan kaki, kondisi jalur sirkulasi yang masih tanah dan berlumpur, timbunan sampah di jalan yang menimbulkan bau kurang sedap, serta jalur sirkulasi yang bercabang. Beberapa permasalahan tersebut membuat Pasar Lembang Barokah tidak nyaman dikunjungi dan tidak membuat pengunjung nyaman berbelanja.

Sirkulasi dalam Pasar Lembang Barokah bercampur antara jalur pengendara sepeda motor, jalur distribusi barang, dan jalur pejalan kaki (Gambar 1.8). Sirkulasi seperti ini membuat pengunjung pejalan kaki merasa tidak nyaman karena banyak pengendara motor yang berlalu-lalang. Pengendara motor juga menggunakan jalan sirkulasi pengunjung sebagai ruang parkir, akibatnya mengurangi lebar jalan yang sudah sempit. Jalur sirkulasi juga tidak dilapisi perkerasan, sehingga diwaktu hujan akan menggenang dan mengurangi kenyamanan pengunjung dalam berbelanja sehari-hari.



Gambar 1.8. Ruang sirkulasi yang tidak terdefinisi lajunya (kiri), ruang sirkulasi yang berkontur (tengah), ruang sirkulasi yang tidak diberi perkerasan (kanan)

(Sumber: Dokumentasi penulis, 2020)

Area sirkulasi bagian depan Pasar Lembang Barokah memiliki kontur dengan perbedaan tinggi total 3 meter, perbedaan ketinggian ini menyebabkan akses menjadi sulit (Gambar 1.8). Keberadaan kontur yang tidak terolah dengan baik membuat akses pengunjung lebih sulit mengakses pasar karena kemiringan kontur yang lebih dari 1/12 dan juga menyebabkan genangan air masuk ke area pasar yang lebih rendah. Keberadaan sirkulasi yang bercabang membingungkan bagi pengunjung, sehingga terdapat area-area pasar yang lebih sepi dan tidak banyak terjadi kegiatan.

Dalam Pasar Lembang Barokah juga terdapat ruang-ruang sirkulasi dalam ruang Pasar yang minim pencahayaan dan tidak terjaga kebersihannya, sehingga kenyamanan berkurang saat berbelanja pada area dalam (Gambar 1.9). Kurangnya pencahayaan membuat area dalam pasar terkesan gelap dan kurang menarik perhatian pengunjung. Keberadaan sampah pada jalur sirkulasi dalam juga menimbulkan aroma yang mengganggu dan memberi kesan tidak bersih.



Gambar 1.9. Ruang sirkulasi dalam pasar (kiri), area pembuangan sampah sementara (tengah), tumpukan sampah pada ruang sirkulasi (kanan)

(Sumber: Dokumentasi penulis, 2020)

Selain masalah kontur dan definisi sirkulasi, pasar ini memiliki kesan kumuh karena tumpukan sampah yang ada dimana-mana (Gambar 1.9). Pedagang maupun pembeli membuang sampah di area-area jalan dan menumpuk sebelum akhirnya diangkut oleh petugas ke Tempat Pembuangan Akhir (TPA). Dua tempat yang dijadikan area penimbunan sampah pasar yang diletakkan pada area sirkulasi depan dan area belakang. Tumpukan sampah ini menyebabkan bau yang kurang sedap dan genangan air, terutama pada waktu musim penghujan.

Sebagai pasar tradisional yang berpotensi menjadi penggerak ekonomi yang berkelanjutan dan karakter bagi kawasan, Pasar Lembang belum memiliki kualitas-kualitas yang mencerminkan citra yang baik dan memiliki banyak kekurangan dari segi akses bangunan dan ruang sirkulasinya, maka penulis mengangkat pertanyaan **‘Apa pengaruh citra akses bangunan dan ruang sirkulasi terhadap keberlanjutan Pasar Lembang Barokah?’**

Keberadaan pasar tradisional memiliki peran sebagai penggerak perekonomian dan tempat untuk bertransaksi sejak zaman dahulu. Pasar tradisional di seluruh Indonesia memiliki sejarah yang panjang dan mendukung aktivitas ekonomi bagi masyarakat setempat (Malano, 2011). Pasar sebagai tempat perdagangan dan kehidupan sosial, telah menjadi pusat kehidupan perkotaan (Francis, 2011). Menurut Shwetha M Nayak dan Shrutika Vasant Wandre Pasar

tidak hanya memfasilitasi fungsi komersial, namun sebagai ruang publik dengan ruang dan kegiatan yang fleksibel, juga menjadi platform untuk aspek ekonomi dan kultural. Berdasarkan riset yang dilakukan terhadap 8 pasar di United Kingdom, ditemukan bahwa pasar merepresentasikan kelompok lokal pada wilayah tertentu dan menjadi tempat pertemuan sosial yang dinamis (Nayak & Wandre, 2019).

Pasar tradisional memiliki peran sebagai ruang publik yang dapat menunjang keberlanjutan pasar dan dapat dicapai dengan revitalisasi pasar. Berdasarkan Laporan Akhir Analisis Arah Pengembangan Pasar Rakyat oleh Kemendagri, dalam melakukan revitalisasi pasar rakyat diperlukan 4 tahapan revitalisasi, yaitu revitalisasi fisik bangunan, revitalisasi ekonomi, revitalisasi sosial, dan revitalisasi manajemen (Kemendagri, 2015). Proses revitalisasi dimulai dengan revitalisasi fisik bangunan yang dapat mempermudah proses dan transaksi berbelanja bagi masyarakat (Kemendagri, 2015). Selanjutnya, revitalisasi ekonomi yang terdampak dari revitalisasi fisik bangunan yang membuat pasar lebih menarik untuk dikunjungi dan terjadi peningkatan pendapatan (Kemendagri, 2015). Revitalisasi sosial menjadikan pasar wadah bagi elemen masyarakat untuk aktif dalam aktivitas pasar, yang terakhir adalah revitalisasi manajemen yang berupa pengelolaan pasar yang baik (Kemendagri, 2015).

Pasar Tradisional Lembang Barokah yang terletak pada pusat Kawasan Ciledug berperan sebagai penggerak perekonomian warga setempat. Namun, Pasar belum memiliki kualitas fisik yang memadai, sehingga Pasar perlu revitalisasi. Akses bangunan juga merupakan faktor penting dalam perancangan Pasar karena mempermudah jangkauan Pasar terhadap masyarakat lokal maupun wisatawan. Berangkat dari penelitian yang telah dilakukan sebelumnya, perancangan berfokus pada konektivitas aktivitas ruang Pasar dengan sekitarnya, maka perancangan akan menjawab **“Bagaimana perancangan citra Pasar Tradisional Lembang Barokah sebagai ruang public yang berkelanjutan dengan pendekatan akses bangunan dan ruang sirkulasi?”**

1.2. Masalah

Berdasarkan latar belakang, potensi dan permasalahan pada Pasar Lembang Barokah terkait dengan akses dan sirkulasinya. Peneliti ingin memahami citra akses bangunan dan ruang sirkulasi dan pengaruhnya terhadap keberlanjutan Pasar Lembang Barokah. Permasalahan yang akan diteliti, antara lain:

1. Kondisi eksisting akses bangunan dan sirkulasi ruang luar dan dalam Pasar Lembang Barokah belum menarik.
2. Kualitas fisik akses bangunan dan sirkulasi ruang luar dan ruang dalam Pasar Lembang Barokah masih kumuh.
3. Pandangan pengguna pasar terhadap akses bangunan dan sirkulasi Pasar Lembang Barokah belum baik.
4. Pengaruh citra yang dibentuk dari kualitas fisik dan pemaknaan oleh pengguna terhadap keberlanjutan Pasar Lembang Barokah yang belum nyaman bagi pengguna ruang.

Berdasarkan hasil penelitian mengenai akses bangunan dan ruang sirkulasi Pasar, penulis melakukan perancangan sebagai solusi dari kajian masalah yang telah ditemukan sebelumnya pada ruang Pasar Tradisional Lembang Barokah. Masalah yang ingin diselesaikan, antara lain:

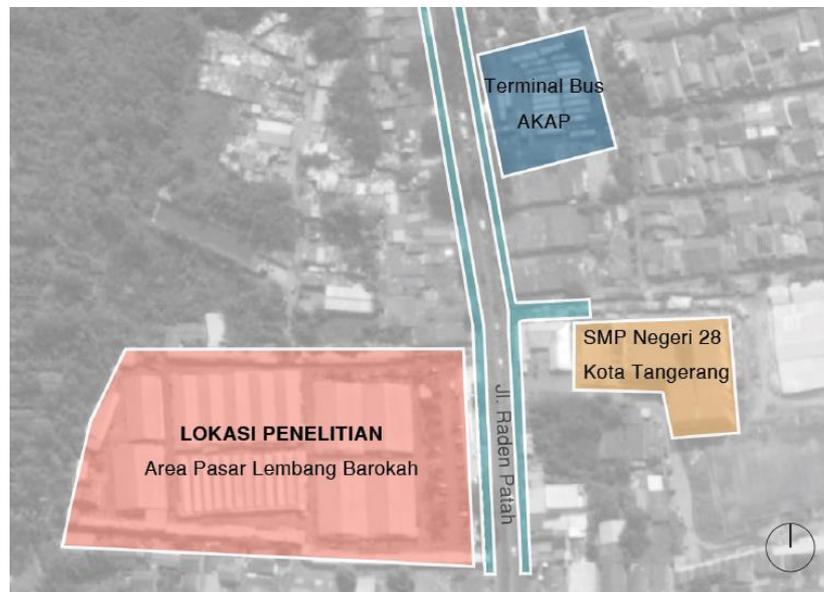
1. Kondisi akses bangunan yang belum mengkoneksi aktivitas pasar dengan kondisi sekitar dan belum teridentifikasi dengan jelas oleh pengunjung.
2. Kondisi ruang sirkulasi Pasar yang belum memiliki kualitas fisik serta konektivitas yang baik.
3. Ruang Pasar dan fasilitas yang belum lengkap dan belum tertata dengan baik.
4. Pasar belum berfungsi sebagai ruang publik yang mewadahi kegiatan warga serta belum menjadi identitas bagi Kawasan.
5. Keberlanjutan, baik secara lingkungan maupun aktivitas.

1.3. Batasan Masalah

Dalam penelitian ini, penulis menetapkan batasan pembahasan pengaruh akses bangunan dan ruang sirkulasi terhadap keberlanjutan dan citra Pasar

Lembang Barokah, sebagai berikut:

1. Area Pasar hanya mencakup area Pasar Lembang Barokah.



Gambar 1.3.1 Lokasi penelitian

(Sumber: Google Maps, diolah oleh penulis, 2020)

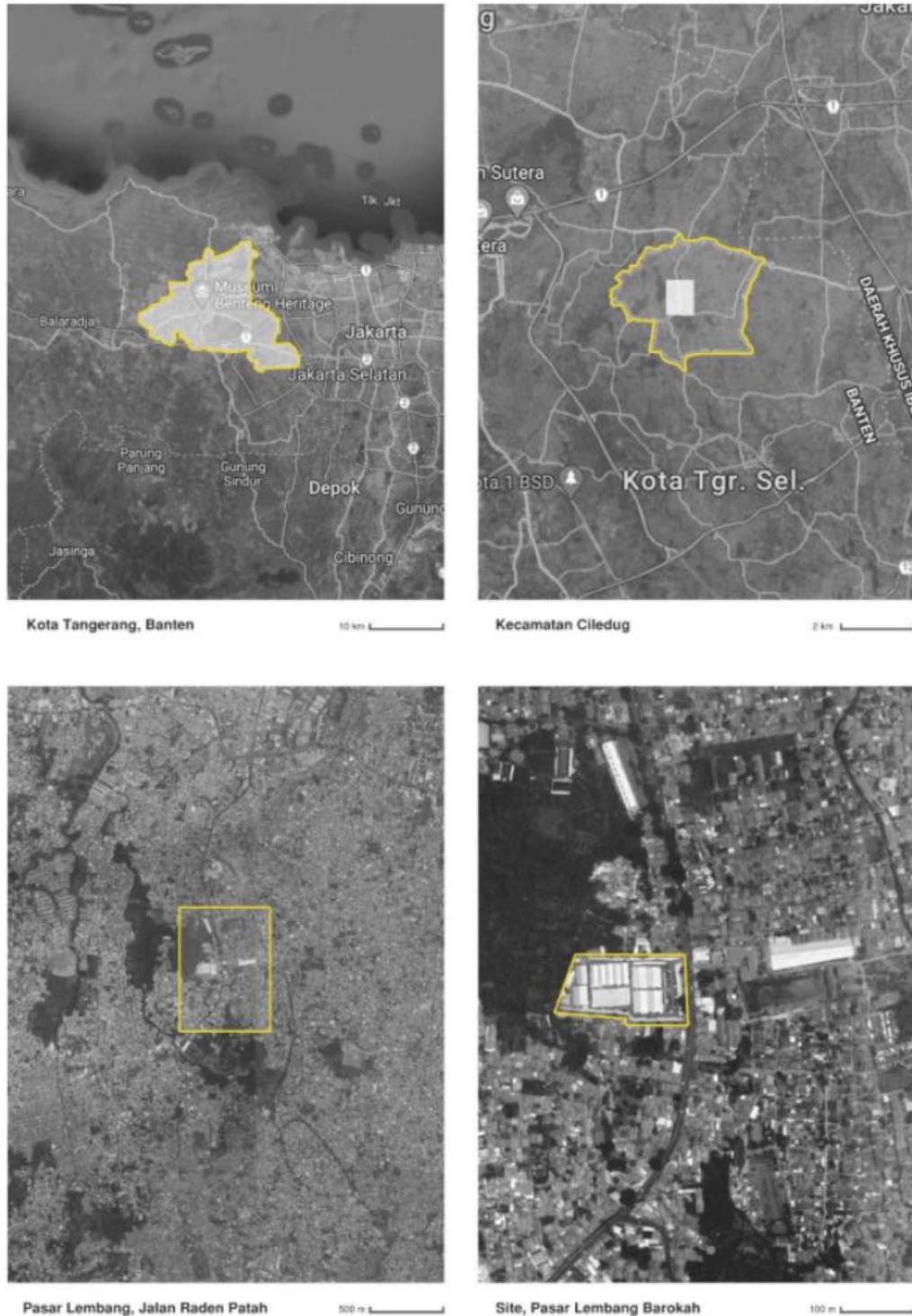
2. Area akses bangunan mencakup area depan Pasar Lembang Barokah yang merupakan jalur masuk dan muka Pasar
3. Ruang sirkulasi mencakup sirkulasi di luar ruang maupun sirkulasi di dalam sebuah ruang
4. Citra akses bangunan dan ruang sirkulasi menjadi bahan kajian pada keberlangsungan Pasar Lembang Barokah.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan, maka perancangan akan dilakukan dengan batasan sebagai berikut:

1. Lokasi perancangan

Tapak perancangan berlokasi di Jl. Raden Patah No.6, RT.001/RW.009, Sudimara Sel., Kec. Ciledug, Kota Tangerang, Banten 15151. Tapak merupakan area pasar tradisional yang menjual berbagai komoditas untuk perdagangan dan kebutuhan sehari-hari. Pasar ini terletak di pusat Kecamatan Ciledug yang membuat area ini mudah diakses oleh warga Ciledug Tapak berada pada sisi Jalan Raden Patah dan memiliki akses langsung terhadap jalan utama. Site dikelilingi oleh fungsi

perumahan atau hunian rakyat yang menunjang kegiatan jual beli barang kebutuhan sehari-hari. Jalan Raden Patah merupakan jalur utama yang juga dilalui beragam moda transportasi, seperti angkot dan bus.



Gambar 1.3.2 Lokasi perancangan

(Sumber: Google Maps, diolah oleh penulis, 2021)

Pasar Lembang Barokah merupakan area pasar yang baru dibangun pada tahun 2017, namun Pasar Lembang telah memiliki perjalanan yang lebih jauh. Pasar Lembang merupakan pasar informal yang telah ada sejak ±40 tahun silam dengan konstruksi semi permanen. Pasar ini semula terletak pada seberang Pasar Lembang Barokah, namun karena berbagai alasan, akhirnya pasar dipindahkan ke area pasar yang sekarang. Perubahan yang dirasakan oleh pedagang adalah fasilitas dan kebersihan yang meningkat, namun disisi lain terjadi penurunan jumlah pengunjung Pasar.



2002

Pedagang Pasar Informal



2009

Penertiban Pedagang Pasar informal



2017

Pembangunan Pasar Lembang Barokah



2017-2019

Relokasi Pedagang secara bertahap

Gambar 1.3.3 Evolusi Pasar Lembang Barokah dari tahun 2002-2019

(Sumber: Google Maps, diolah oleh penulis, 2021)

2. Batasan perancangan dan Peraturan Daerah Kota Tangerang

Tapak dikelilingi oleh fungsi komersial, residensial, edukasi, dan fasilitas transportasi publik. yang berbatasan langsung dengan area Pasar. Pada fungsi komersial terdapat area pertokoan dan pasar di sisi jalan utama, Keramaian pada area

sekitar tapak dapat berpotensi untuk membawa aktivitas ke dalam area Pasar.



Gambar 1.3.4 Kondisi di sekitar tapak

(Sumber: diolah oleh penulis, 2021)

Tapak memiliki luas $\pm 14.800 \text{ m}^2$ dengan bentuk menyerupai persegi panjang dengan sisi terpanjang $\pm 181.3 \text{ m}$. berdasarkan Peraturan Daerah Kota Tangerang nomor 6 Tahun 2007 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Karang Tengah, berikut peraturan dan perhitungan luas lahan dan area yang dapat dikembangkan (DPRD & Walikota, 2007):

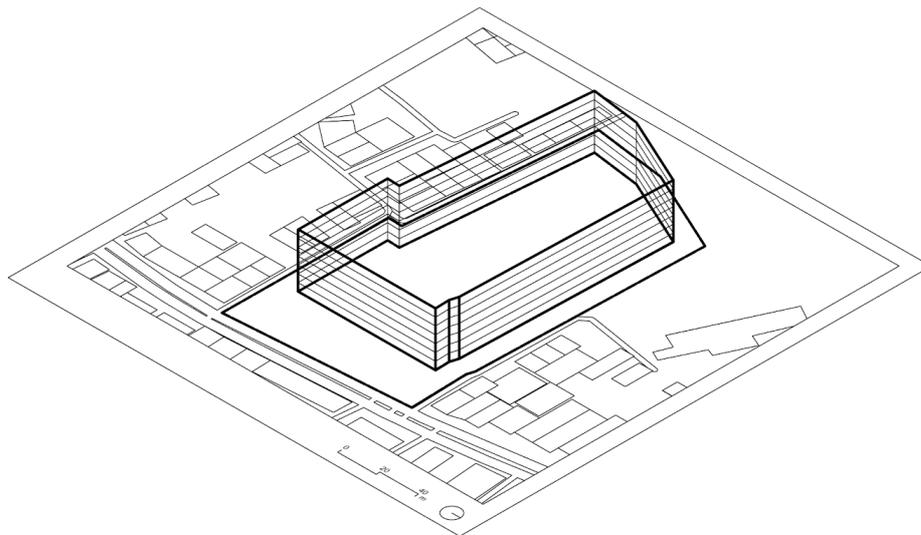
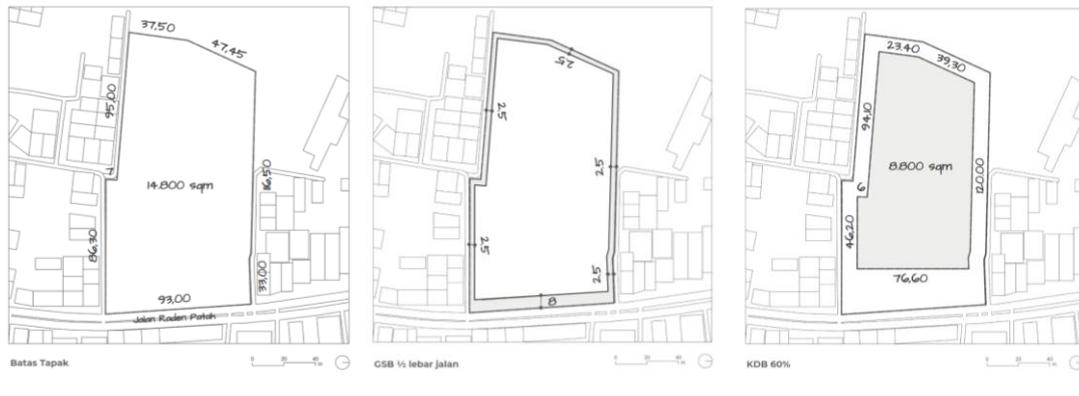
Area: 14.800 m^2

GSB: 8 m

KDB: $60\% \mid 8.880 \text{ m}^2$

KLB: $4.5 \mid 66.600 \text{ m}^2 \mid 7.5 \text{ lantai}$

KDH: $10\% \mid 1480 \text{ m}^2$



Gambar 1.3.5 Luasan dan batas perancangan

(Sumber: diolah oleh penulis, 2021)

3. Pendekatan akses bangunan dan ruang sirkulasi

Perancangan Pasar memiliki tata letak dan konfigurasi ruang yang berangkat dari penelitian mengenai citra akses bangunan dan ruang sirkulasi. Rancangan fokus menjawab permasalahan yang dikaji pada penelitian dan menghadirkan penyelesaian masalah terhadap isu akses bangunan dan ruang sirkulasi Pasar.

4. Perancangan berkelanjutan

Perancangan Pasar bertujuan untuk membuat Pasar berkelanjutan atau *sustainable* dengan menggunakan pendekatan Pasar Tradisional sebagai ruang publik. Pasar sebagai ruang publik berarti dapat menjadi ruang komunal bagi warga atau masyarakat setempat dan menjadi bagian dari aktivitas masyarakat setempat.

1.4. Tujuan Penelitian dan Perancangan

Penelitian ini bertujuan untuk memahami citra akses bangunan dan ruang sirkulasi Pasar Lembang Barokah melalui pengamatan dan analisis kualitas fisik sebagai dasar dari rehabilitasi kawasan pasar tradisional yang berkelanjutan dan berkarakter. Hasil penelitian akan digunakan sebagai dasar perancangan wilayah dalam merehabilitasi kawasan pasar tradisional dengan konsep berkelanjutan.

Perancangan bertujuan untuk menyelesaikan masalah sesuai kajian yang telah dilakukan, serta mengajukan konsep Pasar Tradisional yang berkelanjutan yang berangkat dari studi citra akses bangunan dan ruang sirkulasi Pasar. Hasil rancangan diharapkan dapat meningkatkan citra Pasar Tradisional serta memberi peningkatan pada kualitas ruang publik pada Kawasan Ciledug.