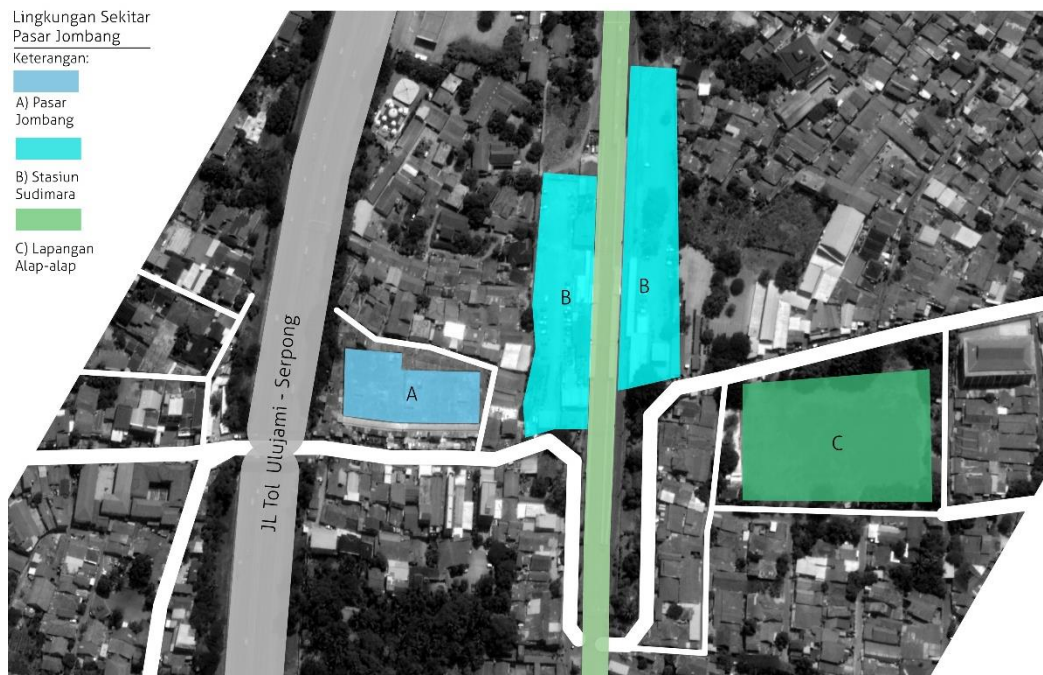


BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pasar tradisional merupakan ruang yang dibangun dan dikelola oleh pemerintah, pemerintah daerah, swasta, BUMN, BUMD yang bekerjasama dengan swasta serta tempat usaha sebagai ruang jual-beli barang melalui proses tawar-menawar (Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan No. 15 Tahun 2011 pasal 1 nomor. 48). Berangkat dari pernyataan sebelumnya, tempat usaha pada pasar tradisional meliputi toko, kios, los, dan tenda. Pada saat ini, terdapat penyesuaian baru terhadap pasar tradisional yang diatur dalam undang-undang no.7 tahun 2014 tentang perdagangan. Salah satunya adalah penyebutan pasar tradisional berubah menjadi pasar rakyat. Selain itu, pasar rakyat memiliki banyak peran, seperti tempat memenuhi kebutuhan pokok, tempat bekerja serta tempat bersosialisasi antara pembeli dengan penjual. Berdasarkan hal tersebut, pasar rakyat merupakan salah satu ruang publik yang penting dalam pemenuhan kebutuhan hidup sehari-hari bagi masyarakat.



Gambar 1.1 Kawasan Sekitar Pasar Jombang, Tangerang Selatan

Sumber: Google Earth 2020. Data diolah oleh Penulis

Pasar Jombang merupakan 1 dari 2 pasar tradisional yang berada di Jl. Jombang Raya No.41, RT.4/RW.13, Jombang, Kecamatan Ciputat, Tangerang Selatan, Banten yang masih beroperasi hingga saat ini. Pasar Jombang memiliki luas area sebesar 6095 m² dan menjadi pasar tradisional terbesar kedua setelah Pasar Serpong di Tangerang Selatan. Selain itu, Pasar Jombang juga berdekatan dengan 2 ruang publik yang ada pada kawasan tersebut. Ruang publik tersebut ialah Stasiun Sudimara dan Lapangan Alap-alap (lihat gambar 1.1). Jarak antara Pasar Jombang dengan Stasiun Sudimara yang terintegrasi kereta Jabodetabek (Jakarta-Bogor-Depok-Tangerang-Bekasi) berkisar 60 meter. Sementara itu, jarak antara Pasar Jombang dengan Lapangan Alap-alap berjarak 150 meter yang dipisahkan oleh perlintasan kereta. Lapangan Alap-alap adalah ruang publik untuk berolahraga dan ruang berkumpul pada malam hari karena adanya acara tertentu seperti pasar malam.

Sejarah awal berdirinya pasar Jombang berawal ketika penduduk dari daerah Rangkasbitung membawa hasil kekayaan alam ke daerah Jombang-Bintaro untuk berdagang (Iqbal, 2020). Penduduk Rangkasbitung menggunakan moda transportasi kereta untuk membawa hasil alamnya tersebut. Salah satu hasil kekayaan alam dari penduduk Rangkasbitung yang diperjual-belikan berupa sayuran serta buah-buahan (Iqbal, 2020). Kebiasaan ini semakin berkembang hingga menimbulkan keramaian pada daerah tersebut. Sadar akan adanya kebutuhan tentang bangunan, Pemerintah akhirnya membangun Pasar Jombang melalui PT. Arya Graha pada tahun 1998 dengan 2 lantai. Tetapi, keterlambatan dalam proses pembangunan serta nol prestasi mengakibatkan pembangunan hanya mencapai 1 lantai bangunan (Odih, 2020).

Karakteristik ruang luar
Pasar Jombang Tahun
1998

Keterangan:

- 1) Area Parkir Motor
- 2) Area Terbuka Hijau
- 3) Area Parkir Mobil



Gambar 1.2 Mapping Kondisi Ruang Luar Bangunan Pada Tahun 1998

Sumber: Google Earth 2020. Data diolah oleh Penulis

Karakteristik ruang luar
Pasar Jombang Tahun
2020

Keterangan:

- 1) Ruang Berdagang



Gambar 1.3 Mapping Kondisi Ruang Luar Pasar Jombang Pada Tahun 2020

Sumber: Google Earth 2020. Data diolah oleh Penulis.

Pada Gambar 1.2 merupakan kondisi awal ruang luar Pasar Jombang pada tahun 1998. Awal mula ruang luar bangunan memiliki fungsi sebagai area parkir motor-mobil serta area terbuka hijau. Hingga akhirnya pada tahun 2000, Pasar Jombang mengalami perkembangan dan tidak lagi dapat mengakomodasi **seluruh**

pedagang untuk berjualan di dalam bangunan. Hal tersebut menjadi awal mula penambahan massa serta penggunaan fungsi baru untuk berjualan di ruang luar bangunan. Pada Gambar 1.3 adalah proses penambahan massa ataupun penggunaan fungsi baru pada ruang luar bangunan. Proses tersebut diawali dengan penggunaan sisi belakang, sisi kanan, sisi kiri dan diakhiri pada sisi depan bangunan.



Gambar 1.4 Kemacetan Di Depan Pasar Jombang Bintaro

Sumber: Dokumentasi Penulis, 2020.

Meningkatnya jumlah pedagang berbanding lurus dengan perkembangan di Pasar Jombang yang menimbulkan permasalahan baru bagi masyarakat sekitar. Salah satu permasalahan yang timbul adalah kemacetan pada saat pagi hari, karena banyaknya volume kendaraan, kegiatan masyarakat untuk berangkat kerja, dan aktivitas warga sekitar dalam berbelanja ke Pasar Jombang pada rentang waktu yang sama (SuaraTangsel, 2018). Salah satu faktor yang paling berpengaruh pada kemacetan tersebut adalah aktivitas pada Pasar Jombang. Hal ini terjadi karena adanya *informal trading* pada ruang luar bangunan, terutama pada sisi depan bangunan. Selain proses bongkar muat barang hanya bisa dilakukan di ruang luar

sisi depan bangunan pada waktu tertentu (lihat Gambar 1.4), akses jalan untuk bongkar muat barang pada sisi belakang bangunan terganggu oleh *informal trading* yang memakan akses badan jalan.



Gambar 1.5 Bongkar Muat Di Sisi Depan Pasar Jombang

Sumber: Dokumentasi Penulis, 2020



Gambar 1.6 Kondisi Sisi Depan Pasar Jombang Tahun 2013

Sumber: Google Maps 2013. Data diolah oleh Penulis



Gambar 1.7 Kondisi Sisi Depan Pasar Jombang Tahun 2019

Sumber: Google Maps 2019. Data diolah oleh Penulis

Pada Gambar 1.5 dan 1.6 adalah perbandingan kondisi sisi depan Pasar Jombang Bintaro pada tahun 2013 dan 2019. Pada tahun 2013, sisi depan Pasar Jombang memiliki fungsi utama sebagai area parkir. Pada tahun 2019 keadaan ruang luar Pasar Jombang pada tampak depan bangunan mengalami perubahan. Perubahan tersebut adalah aktivitas berdagang mulai berekspansi hingga menutupi tampak depan bangunan. Selain itu, area parkir juga mengalami pengurangan dan bergeser hingga batas jalan terluar. Berdasarkan hal tersebut, fenomena ini sering disebut sebagai *temporary/tactical urbanism*. *Temporary/tactical urbanism* adalah

elemen bersifat semi tetap pada ruang publik yang dikenal sebagai pusat berkumpul antara manusia dengan lingkungannya. Hal ini terjadi karena adanya transformasi pada kondisi eksisting dengan menambahkan nilai permanen-strategis dan bertentangan dengan regulasi yang ada.



Gambar 1.8 Kondisi Sisi Belakang Pasar Jombang 2018

Sumber: Google Maps 2018.



Gambar 1.9 Kondisi Sisi Kiri Pasar Jombang 2018

Sumber: Google Maps 2018.

Gambar 1.8 dan 1.9 adalah kondisi sisi belakang dan kanan bangunan pada tahun 2018 hingga saat ini. Kondisi ini mengalami perubahan fungsi dari pembangunan awal pada tahun 1998 sebagai parkir motor serta area terbuka hijau. (lihat Gambar 1.2). Pada saat ini, kedua sisi bangunan mengalami penambahan massa. Pertambahan massa tersebut menghadirkan kesan yang bersifat masif dan menetap. Hal ini terjadi karena 2 hal, yaitu penggunaan material dari pertambahan massa berupa dinding bata ringan, dan aktivitas yang terjadi dari pertambahan massa, seperti berdagang dan tempat penyimpanan barang. Berdasarkan hal tersebut, bentuk adaptasi bangunan melalui penambahan massa pada ruang luar serta perubahan fungsi di Pasar Jombang Bintaro.



Gambar 1.10 Tampak Atas Pasar Jombang Bintaro

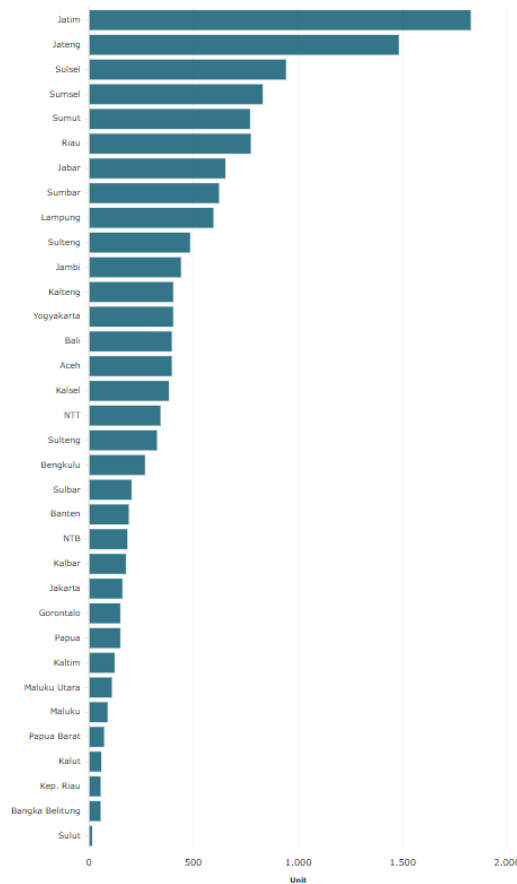
Sumber: Google Earth. Data diolah penulis

Berdasarkan tampak atas Pasar Jombang Bintaro pada tahun 2020 terdapat 2 zoning fungsi, yaitu zoning massa bangunan serta zoning ruang luar bangunan. Zoning bangunan didefinisikan dengan warna hitam yang berfungsi sebagai ruang formal kegiatan jual-beli. Sedangkan, warna biru muda mendefinisikan zoning ruang luar bangunan yang pada saat ini dihuni oleh kios.

Kios pedagang serta penyimpanan barang dan menjadi ruang yang bersifat informal. Ruang yang bersifat informal sering ditafsirkan sebagai produk dari ruang formal karena tidak dapat memenuhi ekspektasi masyarakat perkotaan (Michel S. Laguerre,1994). Dalam memenuhi ekspektasi tersebut, masyarakat melakukan transformasi dari *formal space* menjadi informal melalui aktivitas informal.

Perubahan kondisi yang terjadi di Pasar Jombang dalam kurun waktu tertentu cenderung menghasilkan potensi, baik bersifat negatif maupun positif dalam mempengaruhi lingkungannya. Hal ini berbanding lurus dengan kondisi Pasar Jombang dalam menimbulkan salah satu permasalahan baru, seperti kemacetan, ekspansi pedagang, perubahan fungsi serta munculnya ruang formal-informal. Penulis terdorong untuk memahami tentang **”Apa pengaruh perubahan fungsi ruang luar di Pasar Jombang Bintaro terhadap lingkungan?”**

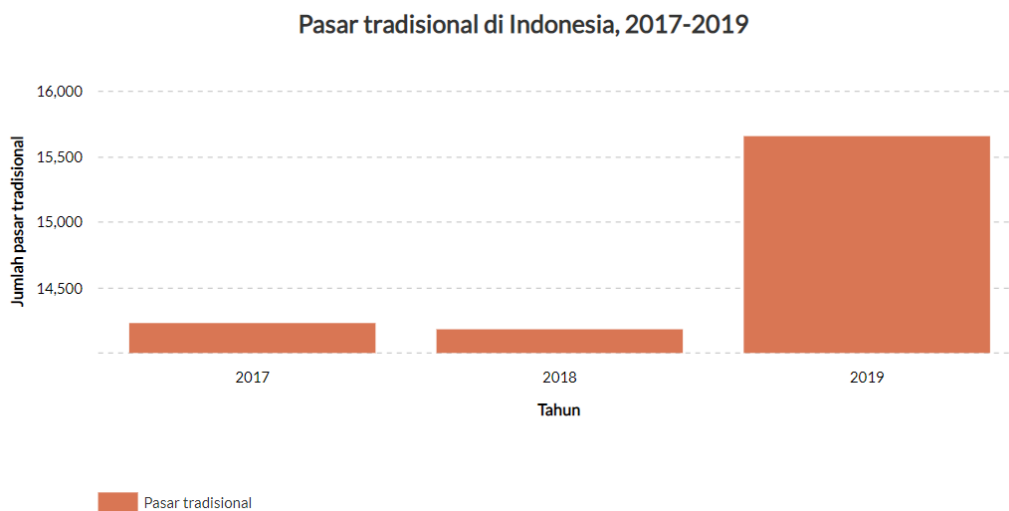
Pasar rakyat adalah ruang publik yang memiliki peran penting dalam perputaran perekonomian suatu daerah melalui aktivitas jual-beli barang serta jasa. Selain itu, pasar rakyat memiliki peran lain sebagai ruang sosial melalui interaksi antara pedagang dan pembeli. Fenomena ini perlahan mulai bergeser terkait dengan fungsi dari pasar rakyat sebagai ruang sosial. Salah satu hal yang menjadi faktor dalam perubahan tersebut adalah karena pembeli hanya datang untuk memenuhi kebutuhan sandang dan pangan. Sehingga, interaksi sosial yang terlain hanya terjadi pada penjual – penjual dan penjual - pembeli bukan pembeli - pembeli. Kondisi ini semakin menurunkan eksistensi pasar rakyat yang terus bersaing dengan pasar swalayan, mall dan retail daring.



Gambar 1.11 Persebaran Pasar Tradisional/Rakyat Di Indonesia.

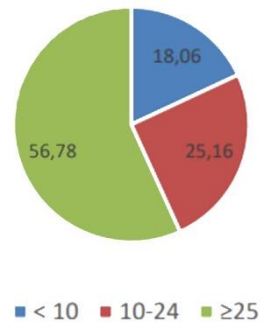
(Sumber: Badan Pusat Statistik, 2019)

Berdasarkan data dari badan pusat statistik, jumlah pasar rakyat di Indonesia pada tahun 2017-2019 bersifat fluktuatif. Pada tahun 2017, jumlah pasar rakyat di Indonesia berjumlah 14.230 dan mengalami penurunan pada tahun 2018 menjadi 14.182. Tahun 2019 terjadi peningkatan jumlah pasar rakyat sebesar 10,4% menjadi 15.657. Selain itu, berdasarkan data yang dimuat oleh badan pusat statistik republik Indonesia pada tahun 2018, jumlah presentase bangunan pasar rakyat yang dominan adalah bangunan yang berusia lebih dari atau sama dengan 25 tahun sebesar 56,78%, sedangkan presentase usia bangunan pasar yang berusia 10-24 tahun bekisar 25,16%. Dominannya, bangunan pasar rakyat yang tua mendorong pemerintah melalui kementerian perdagangan untuk melakukan revitalisasi terhadap pasar rakyat. Peningkatan jumlah serta revitalisasi pasar rakyat merupakan salah satu upaya pemerintah untuk mempertahankan eksistensi serta meningkatkan daya saing pasar rakyat dengan pasar swalayan, mall serta retail daring dalam meningkatkan pengunjung pasar.



Gambar 1.12 Jumlah Pasar Tradisional/Rakyat Di Indonesia.

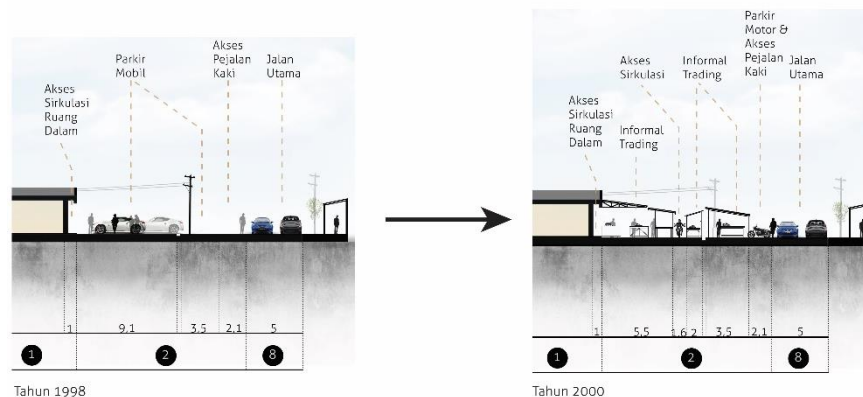
(Sumber: Badan Pusat Statistik, 2019)



Gambar 1.13 Persentase Banyaknya Pasar Tradisional Menurut Umur Usaha Di Indonesia

(Sumber: Badan Pusat Statistik, 2019)

Salah satu pasar rakyat yang masih berdiri ditengah persaingan industri dengan pasar swalayan, mall serta retail daring adalah Pasar rakyat Jombang. Pasar Jombang adalah salah satu Pasar rakyat di Kecamatan Ciputat dan menjadi pasar rakyat terbesar kedua di Kota Tangerang Selatan. Pada Pasar Jombang, terdapat salah satu fenomena bangunan yang mempengaruhi lingkungan di kawasanya. Kondisi ini berawal dari adanya perubahan fungsi pada ruang luar Pasar Jombang yang semula sebagai area penunjang seperti, ruang parkir dan ruang terbuka hijau menjadi *informal trading*. Perubahan fungsi pada ruang luar Pasar Jombang muncul karena kurangnya daya tampung pada ruang dalam Pasar Jombang. Daya tampung awal Pasar Jombang di tahun 1998 berkisar 370 ruang dagang yang terdiri dari 350 kios dan 20 los. Sedangkan saat ini, seluruh ruang dagang di Pasar Jombang kurang lebih berkisar 500 dan mengalami pertambahan hampir 2 kali lipat dari kapasitas awal pembangunan. Bentuk dari adanya perubahan fungsi di Pasar Jombang adalah adanya transformasi berupa penambahan massa dan aktviitas baru pada ruang luar bangunan. Salah satu perubahan fungsi terjadi pada sisi depan bangunan.



Gambar 1.14 Penambahan Massa Pada Sisi Depan Ruang Luar Pasar Jombang

Sumber: Data diolah oleh Penulis, 2020.

Perubahan fungsi pada ruang luar menyebabkan permasalahan baru yang berkaitan dengan aktivitas dalam menunjang operasional pasar. Salah satu permasalahan tersebut adalah munculnya titik pemberhentian angkutan umum dan berpindahannya area bongkar muat pada bahu jalan utama. Kondisi ini menyebabkan adanya kemacetan lalu lintas pada kawasan karena bertumpuknya aktivitas pada waktu yang bersamaan serta aktivitas lain dari pengguna jalan utama.

Berdasarkan pemaparan data, terdapat 2 jenis permasalahan di Pasar rakyat Jombang, yaitu mikro dan makro:

a) Masalah Mikro

Masalah mikro pada perancangan ini adalah adanya *overload* kapasitas ruang dagang dari daya tampung yang awalnya berkisar 370 ruang dagang menjadi kurang lebih 500 pedagang.

b) Masalah Makro

Masalah makro timbul akibat dari adanya isu mikro berupa timbulnya titik pemberhentian kendaraan pada setiap sisi bangunan yang berdampak pada kemacetan di kawasan Pasar Jombang.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dijabarkan, pergeseran peran pasar rakyat dari fungsi awal ruang ekonomi – sosial dan hanya menjadi ruang ekonomi menghasilkan peran yang belum optimal. Sehingga, diperlukan adanya upaya

dalam meningkatkan interaksi sosial sebagai bagian dari peran pasar rakyat di Indonesia. Adapun rumusan masalah yang menjadi latar belakang perancangan ini, adalah **“Bagaimana meningkatkan peran pasar rakyat Jombang sebagai ruang sosial dan ekonomi dengan konteks di sekitar tapak?”**

1.3 Batasan Perancangan

Pada penelitian ini, batasan penelitian berkaitan dengan perubahan fungsi ruang luar di Pasar Jombang terhadap lingkungan sekitar, antara lain:

1. Lingkup area penelitian adalah ruang luar pasar Jombang hingga batas site terluar bangunan untuk melakukan pemetaan.
2. Observasi aktivitas masyarakat pada ruang luar bangunan.
3. Rentang waktu penelitian berkisar tahun 1998 hingga 2020.
4. Perubahan fisik informal trading yang bersifat temporer dan permanen.



Gambar 1.15 Lingkup Area Penelitian

Sumber: Data diolah oleh Penulis, 2020

1.4 Tujuan Penelitian dan Perancangan

Tujuan penelitian ini adalah untuk memahami pengaruh yang timbul akibat perubahan fungsi ruang luar di Pasar Jombang Bintaro terhadap lingkungan sekitar. Selain itu, penelitian ini juga berfungsi untuk mengetahui faktor yang mendorong perubahan fungsi pada ruang luar tersebut, sehingga dapat menjadi indikator yang harus diperhatikan dalam perancangan ruang luar suatu bangunan.

Tujuan dari pembangunan kembali Pasar rakyat Jombang adalah untuk mengatur berbagai permasalahan mikro - makro yang muncul serta pergeseran peran dari pasar rakyat melalui perancangan bangunan dengan aspek sosial. Selain itu, sasaran dari proyek ini adalah:

- 1) Mengembangkan fungsi utama pasar menjadi ruang sosial dan ekonomi melalui massa bangunan serta aktivitas yang berfungsi optimal selama 24 jam.
- 2) Merancang lingkungan bangun yang terintegrasi dengan pejalan kaki serta moda transportasi umum, seperti angkutan umum dan kereta.

Hasil dari perancangan revitalisasi ini diharapkan dapat menjadi solusi desain atas permasalahan yang terjadi di pasar rakyat Jombang, sehingga peran pasar rakyat di Indonesia menjadi lebih optimal.