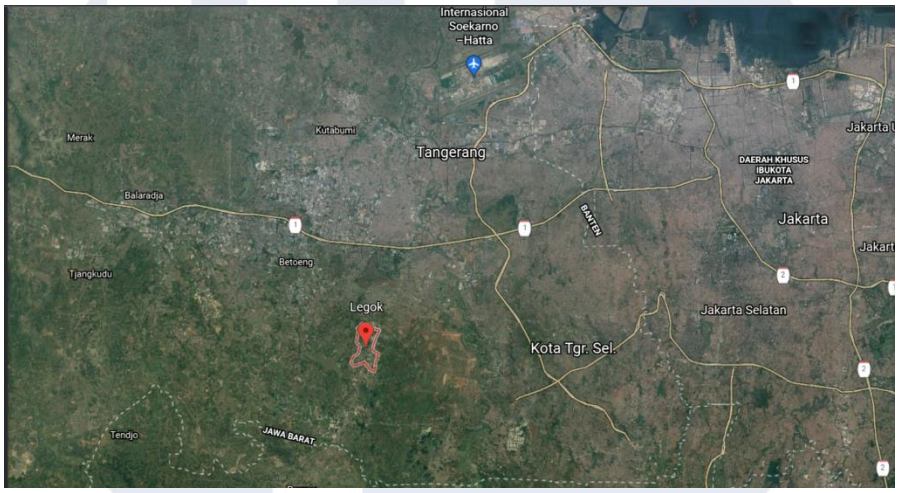
BAB I
PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang



Gambar 1.1. Lokasi Pasar (Makro)

(Sumber: Google Earth, 2021)

Gambar 1.2. Lokasi Pasar (Mikro)

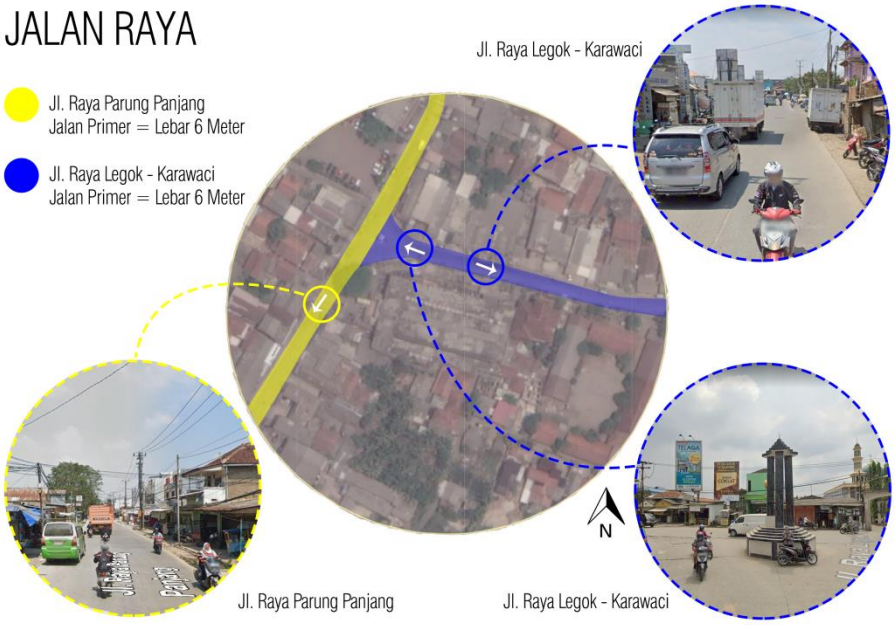
(Sumber: Google Earth & Diolah Penulis, 2021)

Kecamatan Legok merupakan salah satu kecamatan yang terletak di sebelah Selatan kota Tangerang dan berada di Barat Kota Tangerang Selatan (Gambar 1.1). Kecamatan Legok terdiri dari 1 kelurahan (Kelurahan Babakan) dan 10 desa (Desa Babat, Bojongkamal, Caringin, Ciangir, Cirarab, Kamuning, Legok, Palasari, Rancagong, dan Serdang Wetan). Di Kecamatan Legok,

Tangerang, Banten, terdapat pasar Legok yang merupakan salah satu pasar tradisional dan terletak di pertigaan Jl . Raya Legok – Karawaci dan Jl. Raya Parung Panjang (Gambar 1.2), yang berbatasan dengan bangunan penduduk berupa rumah tinggal serta puskesmas (Gambar 1.3). Pasar Legok yang merupakan satu-satunya pasar di kecamatan Legok menjadi tempat dimana terjadinya jual-beli yang masih beroperasi hingga saat ini untuk memenuhi kebutuhan penduduk sekitar.

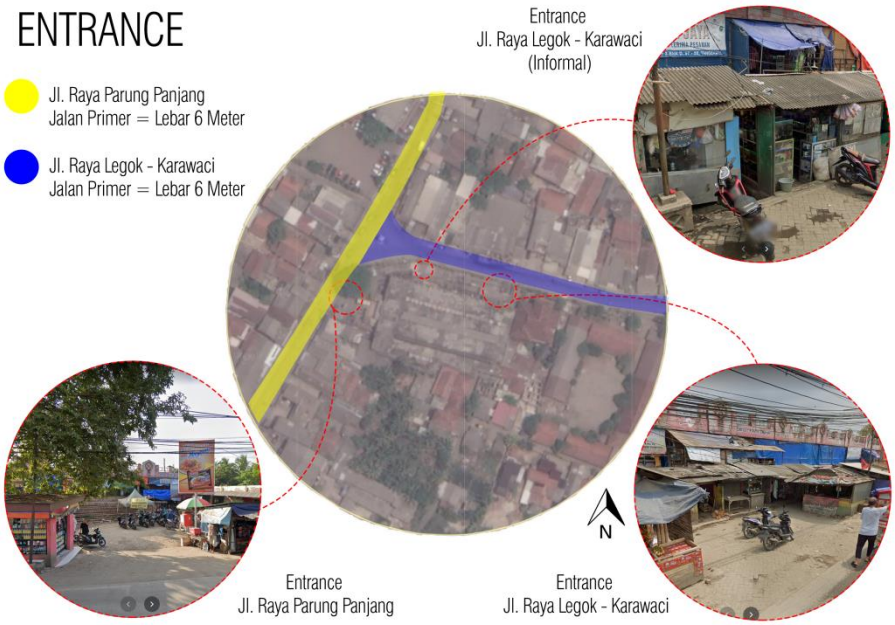
Gambar 1.3. Lingkungan Sekitar Pasar

(Sumber: Google Earth & Diolah Penulis, 2021)



Gambar 1.4. Jalan Raya Depan Pasar

(Sumber: Google Earth & Diolah Penulis, 2021)



Gambar 1.5. Akses Pasar

(Sumber: Google Earth & Diolah Penulis, 2021)

MULTIMEDIA NUSANTARA

Pasar Legok terletak di lokasi yang strategis, yaitu berada di pertigaan Jl. Raya Legok – Karawaci dan Jl. Raya Parung Panjang (Gambar 1.4 & 1.5). Luas lahan Pasar Legok sebesar 3.350m2 dengan bangunan yang terdiri dari 3 lantai, pada lantai 1 dan 2 terdapat aktivitas berupa kegiatan jual – beli , sedangkan lantai 3 yang berupa atap dak beton tidak terdapat aktivitas. Pasar Legok telah beroperasi 71 tahun sejak 1950 dan dilakukan renovasi pada tahun 2005.

No	Ciri-ciri Fasilitas Pasar	Krempayang / darurat	Kelas III (Pasar Lingkungan)	Kelas II (Pasar Kecamatan	Kelas I (Pasar Kota)	Kelas Utama (Pasar Regional)
1	Lokasi	RW	Kelurahan	Kecamatan	Wilayah sub kota / wilayah kota strategis	Wilayah kota yang sangat strategis
2	Skala Pelayanan Radius : Pengguna :	 1.000 m 250-750 jiwa	 2.000 m 10.000-20.000 jiwa	 7.500 m 50.000-75.000 jiwa	 10.000 m 250.000-500.000 jiwa	 Local dan regional 500.000-750.000 jiwa
3	Barang Dagangan	Kebutuhan pokok	Kebutuhan primer dan sekunder dengan harga murah	Kebutuhan primer dan sekunder dengan harga menengah	Kebutuhan primer dan sekunder dengan harga menengah serta lux	Kebutuhna primer dan sekunder dengan harga lux
4	Konstruksi Fisik	Bangunan biasa dan alat peraga	Bagunan semi permanen	Bagunan permanen dan tersedia fasilitas parkir	Bagunan permanen bertingkat, tersedia fasilitas parkir dan bongkar muat	Bagunan permanen bertingkat standart, berukuran memadai, tersedia parkir, bongkar muat dan fasilitas penunjang lain cukup
5	Jumlah Pedagang	100-150 jiwa	250-300 jiwa	300-500 jiwa	1000-2500 jiwa	2000-4000 jiwa
6	Keramaian	Cukup, waktu terbatas	Cukup ramai	Cukup ramai	Cukup tinggi	Tinggi
7	Permodalan	Relatif kecil	Relatif kecil	Relatif sedang	Relatif besar	Relatif besar
8	Luas Areal	0,05-0,07 ha	0,07-0,30 ha	0,60-1,50 ha	1,00-2,50 ha	5,00-6,00 ha

Tabel 1.1. Prinsip Klasifikasi Pasar

(Sumber: Kotler, P, 1976)

No.	Desa/Kelurahan *Village/Spc.Village*	Pasar Permanen/Semi Permanen *Traditional Market*	Pasar Tanpa Bangunan *Outdoor Market*	Kelompok Pertokoan/ Ruko *Stores*
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1.	Ciangir	-	-	-
2.	Babat	-	1	-
3.	Bojong Kamal	-	1	-
4.	Cirarab	-	-	1
5.	Caringin	-	1	1
6.	Babakan	1	-	3
7.	Kamuning	-	-	-
8.	Palasari	-	1	-
9.	Serdang Wetan	-	1	1
10.	Rancagong	-	1	-
11.	Legok	-	1	2

Sumber : Kantor Desa se-Kecamatan Legok
Source : Village Office of Legok Distric

Kode "1"= Ada ; Kode "-"= Tidak Ada

https://tangerangkab.bps.go.id

Tabel 1.2. Sarana Perdagangan menurut Desa di Kecamatan Legok 2017

(Sumber: Badan Statistik Kabupaten Tangerang, 2020)

Berdasarkan tabel prinsip klasifikasi pasar (Tabel 1.1), pasar Legok dapat diklasifikasikan menjadi pasar Kelas II dengan ketentuan, yaitu pasar yang berlokasi di lingkup Kecamatan, dimana pasar Legok merupakan satu-satunya pasar permanen yang ada di Kecamatan Legok, tepatnya di Kelurahan Babakan (Tabel 1.2). Selain itu, Pasar Legok menjual barang dagangan berupa kebutuhan primer dan sekunder dengan harga menengah dengan tingkat keramaian yang cukup.

Pada Pasar Legok terdapat beberapa poin yang tidak memenuhi klasifikasi, yaitu luasan areal yang sebesar 0.335 ha sehingga daya tampung pasar akan lebih kecil, selain itu pasar Legok tidak memiliki lahan parkir yang cukup layak dan memadai untuk mewadahi pengguna pasar. Akibat dari hal tersebut, fungsi Pasar Legok sebagai ruang ekonomi dan sosial tidak bekerja secara maksimal untuk mewadahi kegiatan pengguna.

UNIVERSITAS MULTIMEDIA NUSANTARA

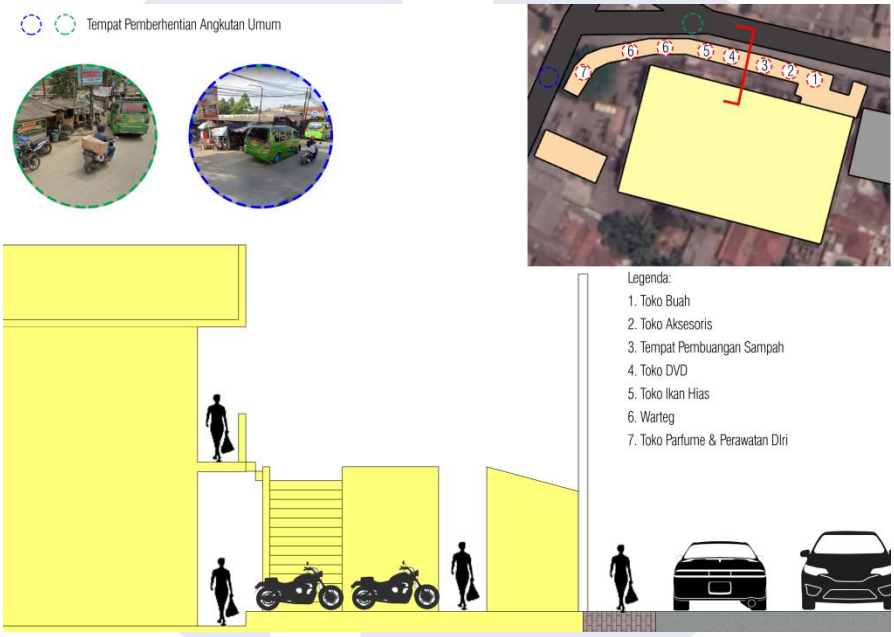
Gambar 1.6. Perubahan Ruang Luar Pasar Menjadi Ruang Ekonomi & Menjadi Sumber Isu

(Sumber: Google Maps & Diolah Penulis, 2021)

Isu permasalahan pasar Legok yang menjadi fokus penelitian terletak pada sirkulasi ruang luar pasar yang berkaitan dengan ruang ekonomi dan sosial pasar. Keberadaan sirkulasi ruang luar pasar saat ini yang mengalami tumpang tindih antar fungsi akibat adanya perluasan ruang ekonomi ke area ruang luar pasar sehingga menimbulkan dampak (Gambar 1.6). Dampak tersebut, yaitu menghambat jalur sirkulasi dan mengeser fungsi dari sirkulasi ruang luar pasar yang seharusnya parkir, akses kendaraan dan pejalan kaki, serta loading barang, sehingga menganggu kegiatan yang berlangsung pada sirkulasi ruang luar pasar.

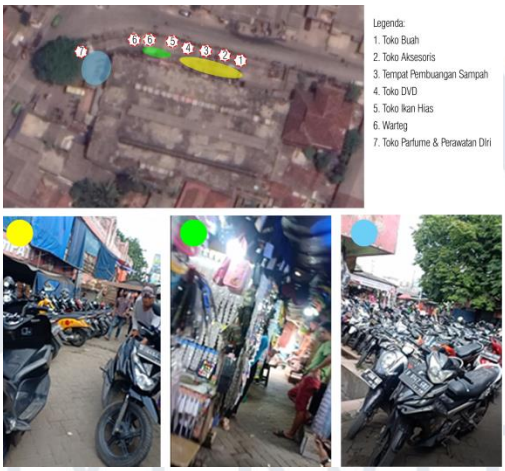
Contoh dampak yang terjadi akibat tumpang tindihnya fungsi pada tatanan sirkulasi ruang luar pasar, yaitu sirkulasi area ruang luar pasar yang seharusnya menjadi tempat untuk parkir kendaraan serta sebagai sirkulasi pejalan kaki, jalan kendaraan pribadi maupun *loading* barang akibat dari adanya perluasan ruang ekonomi berupa berdirinya kios menyebabkan sirkulasi untuk mengakses ke dalam bangunan pasar terhambat oleh kendaraan yang terparkir akibat *overcapacity* parkir (08.00 Pagi – 12.00 Siang Parkir *Overcapacity*), serta

menghambat akses keluar kendaraan (Gambar 1.7 & 1.8). Selain itu, keberadaan kios-kios tersebut membuat jarak pandang ke arah pasar dan akses *entrance* menjadi tidak terlihat yang pada akhirnya dapat menghambat sirkulasi.



Gambar 1.7. *Mapping* Ruang Luar Pasar & Potongan

(Sumber: Google Earth & Diolah Penulis, 2021)



Gambar 1.8. Kondisi Ruang Luar Pasar

(Sumber: Google Earth & Diolah Penulis, 2021)

Adanya isu permasalahan pada tatanan sirkulasi ruang luar pasar Legok tersebut menimbulkan pandangan masyarakat dan lingkungan sekitar terhadap Pasar Legok sebagai bangunan dengan citra yang tidak tertata dan buruk, hal ini karena kondisi fisik bangunan memiliki tatanan sirkulasi yang tidak teratur (Identitas), serta keterhubungan sirkulasi terhadap bangunan dan fungsi-fungsi penunjang lainnya tidak terstuktur dengan baik (Struktur) yang pada akhirnya menciptakan pengalaman ruang yang tidak nyaman (Makna) sehingga memengaruhi persepsi masyarakat dan lingkungan sekitar terhadap citra pasar.

Melalui penelitian dengan fokus terhadap isu tatanan sirkulasi ruang luar pasar terhadap citra bangunan, penulis mendapatkan sebuah pertanyaan penelitian, yaitu “apa korelasi antara sirkulasi ruang luar pasar terhadap pembentukan citra bangunan pasar Legok?”. Penelitian yang dilakukan terhadap tatanan sirkulasi ruang luar pasar dan citra ini akan menjadi landasan perancangan ulang pasar Legok yang bertujuan untuk meningkatkan citra melalui sirkulasi ruang ekonomi – sosial berkelanjutan pada rancangan pasar.

Gambar 1.9. Kondisi Eksisting Sirkulasi Pasar Legok

(Sumber: Data Penulis, 2022)

Rancangan eksisting Pasar Legok perlu untuk menyesuaikan terhadap program dan kebutuhan ruang pada masa kini, hal ini dapat dilihat dari adanya tumpang tindih yang terjadi pada ruang luar pasar akibat tidak adanya ruang parkir, *loading dock* yang layak (Gambar 1.7 dan 1.8), selain itu pada tapak perlu untuk mewadahi aktivitas yang terejadi di tapak, seperti keberadaan angkutan umum (angkot) yang melakukan aktivitas sehari-hari dalam tapak agar tidak menimbulkan masalah karena keberadaan angkot tersebut dan perlu untuk memiliki kantor pengelola agar pasar dapat terawat dengan baik. Selain program dan kebutuhan ruang, sirkulasi pada kondisi eksisting Pasar Legok tidak menjadi penghubung yang baik sehingga menyebabkan ruang ekonomi dan sosial tidak maksimal. Hal ini karena sirkulasi Pasar Legok tidak membentuk alur yang jelas akibat keberadaan titik akses yang terlalu banyak sehingga sulit untuk menentukan sirkulasi utama pasar dan pengguna ruang mengalami kesulitan untuk mengorientasikan arah tujuan. Akibat dari sirkulasi teresebut pedagang pasar yang terdapat pada bagian paling ujung bangunan akan jarang dikunjungi oleh pembeli sehingga ruang tersebut tidak memberikan dampak ekonomi yang baik dan dihindari oleh pedagang hingga menyebabkan *deadspot* (Gambar1.9).

Berlandaskan penelitian yang dilakukan, perancangan berfokus pada sirkulasi sebagai konektivitas ruang ekonomi- sosial dalam pasar untuk menjawab pertanyaan perancangan, yaitu “Bagaimana perancangan ulang Pasar Legok sebagai Ruang Ekonomi – Sosial Berkelanjutan dengan pendekatan terhadap sirkulasi ruang untuk mencapai aksesibilitas yang baik sehingga membentuk citra yang tidak buruk?”.

UNIVERSITAS
MULTIMEDIA
NUSANTARA

1.2 Rumusan Masalah dan Perancangan

Keberadaan pasar Legok yang menjadi satu-satunya pasar permanen di Kecamatan Legok diharapkan menjadi ruang ekonomi dan sosial yang dapat melayani penduduk sekitar dengan kondisi yang lebih nyaman dan layak, namun kondisi pasar saat ini memiliki citra yang terkesan buruk atau tidak tertata akibat sirkulasi ruang luar yang kurang nyaman karena adanya tumpang tindih antar fungsi akibat adanya perluasan ruang ekonomi yang memengaruhi aksesibilitas. Berikut poin rumusan masalah:

1. Okupansi ruang luar pasar Legok sebagai perluasan ruang ekonomi karena kapasitas dalam pasar yang tidak tercukupi.
2. Ruang luar pasar yang tidak tertata.
3. Ruang ekonomi & sosial tidak berfungsi maksimal.
4. Citra yang buruk bagi pasar dan daerah sekitar pasar.

Penulis melakukan perancangan ulang Pasar Legok berdasarkan hasil penelitian terhadap tatanan sirkulasi ruang luar pasar dan pengaruhnya terhadap citra sebagai landasan solusi untuk menyelesaikan masalah perancangan yang ditemukan pada bangunan Pasar Legok terkait dengan keberlanjutan ruang ekonomi & sosial melalui pendekatan sirkulasi ruang atau aksesibilitas pasar. Rumusan masalah perancangan yang ingin diselesaikan agar citra Pasar Legok dapat menjadi lebih baik, yaitu:

1. Pasar tidak menjadi ruang ekonomi & sosial yang berkelanjutan baik aktivitas maupun lingkungan.
2. Kondisi ruang sirkulasi pasar yang tumpang tindih serta tidak menjadi konektivitas ruang pasar yang baik sehingga membentuk *deadspot*.
3. Kebutuhan ruang yang kurang sehingga tidak maksimal dalam mewadahi kegiatan ekonomi & sosial pada pasar.
4. Program pasar perlu pembaruan untuk menyesuaikan kebutuhan atau kegiatan masa kini yang terdapat pada tapak.

1.3 Batasan Masalah dan Perancangan

Batasan masalah pada penelitian yang dilakukan terbagi menjadi beberapa hal, yaitu:

1. Lingkup dari penelitian yang dilakukan berada pada konteks ruang luar pasar Legok yang terletak di Tangerang, Banten dengan batasan Jl. Raya Legok-Karawaci dan Jl. Raya Parung Panjang (Gambar 1.2).
2. Batas penelitian terhadap tatanan sirkulasi ruang luar pasar berupa *entrance* dan sirkulasi.
3. Batas penelitian terhadap citra pasar berdasarkan sudut pandang dari pengunjung pasar dan pedagang pasar.
4. Penelitian yang dilakukan terhadap tatanan sirkulasi ruang luar menjadi landasan perancangan ulang pasar Legok untuk meningkatkan citra melalui sirkulasi ruang ekonomi – sosial.

Berlandaskan penelitian yang dilakukan, proses perancangan ulang Pasar Legok dilakukan dengan batasan:

1. Tapak perancangan;

   Perancangan ulang dilakukan pada Tapak Pasar Legok sebesar 3.350 meter persegi yang berbatasan dengan Jl. Raya Legok-Karawaci dan Jl. Raya Parung Panjang (Gambar 1.2).
2. Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 9 Tahun 2006 tentang Rencana Tapak;

   Perancangan ulang Pasar Legok dengan tapak sebesar 3.350 meter persegi dibatasi dengan regulasi berdasarkan dari PERDA Kabupaten Tangerang No. 9 Tahun 2006, yaitu KDB 60%, RTH 20% dari lahan efektif, KLB 3, dan GSB 1.5 m.
3. Pendekatan rancangan terhadap sirkulasi dan aksesibilitas;

   Perancangan ulang Pasar Legok menggunakan pendekatan sirkulasi dan aksesibilitas berdasarkan dari penelitian yang dilakukan untuk menyelesaikan isu agar ruang ekonomi & sosial pasar dapat berfungsi secara maksimal bagi pengguna pasar dan citra Pasar Legok membaik.

4. Rancangan bangunan berkelanjutan (*sustainability*);

   Rancangan ulang Pasar Legok menggunakan *sustainability* sebagai batasan perancangan bertujuan agar rancangan Pasar Legok dapat berkelanjutan untuk mewadahi kegiatan pengguna pasar dalam jangka waktu panjang, ramah lingkungan, dan hemat energy/sumber daya.

1.4 Tujuan Penelitian dan Perancangan

Tujuan dari penelitian yang dilakukan, yaitu:

1. Memahami pengaruh tatanan sirkulasi ruang luar pasar Legok terhadap citra Pasar Legok.
2. Memahami tatanan ruang luar yang ideal dalam memengaruhi citra Pasar Legok.
3. Mengetahui citra Pasar Legok yang terbentuk saat ini dalam pandangan pengguna.
4. Memahami pengaruh tatanan sirkulasi ruang terhadap kegiatan ekonomi – sosial pasar.

Tujuan dari *redesign* atau perancangan ulang Pasar Legok adalah untuk menyelesaikan masalah yang terdapat pada Pasar Legok berdasarkan kajian penelitian yang dilakukan. Perancangan ulang Pasar Legok yang berlandaskan pada penelitian tatanan sirkulasi ruang luar pasar Legok dan pengaruhnya terhadap citra bangunan diharapkan dapat meningkatkan citra bangunan dan kualitas ruang ekonomi – sosial pasar yang berkelanjutan

1.5 Urgensi Penelitian

Urgensi dari penelitian ini berkaitan dengan citra Pasar Legok terhadap masyarakat dan lingkungan sekitar. Dengan mengetahui korelasi tatanan sirkulasi ruang luar Pasar Legok terhadap pembentukan citra Pasar Legok dapat menjadi acuan untuk memperbaiki citra Pasar Legok. Terbentuknya citra yang baik dapat membuat Pasar Legok lebih tertata serta meningkatkan aktivitas ekonomi yang sudah ada.