

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

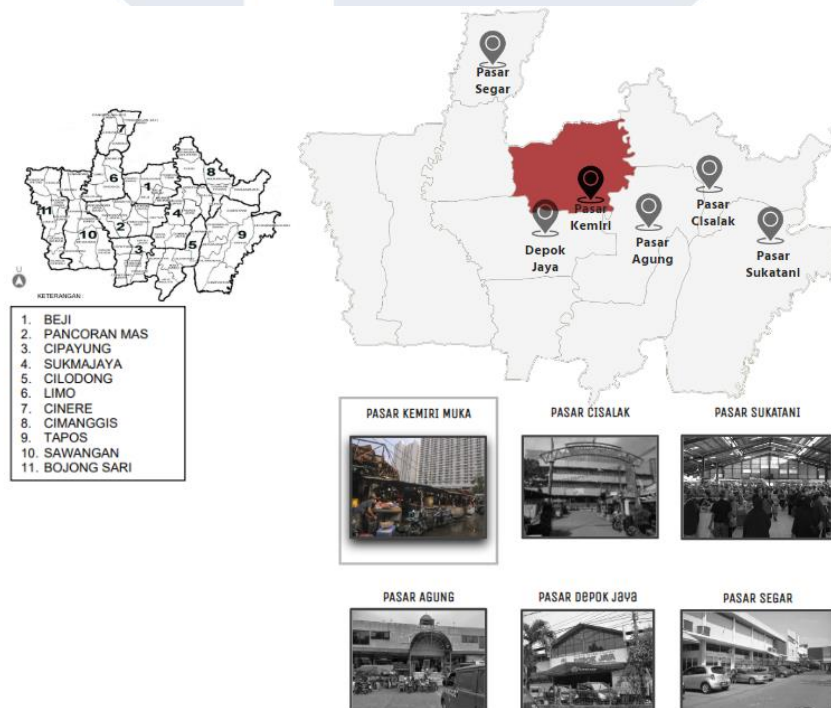
### **1.1 Latar Belakang**

Pasar merupakan sarana perdagangan di suatu kawasan daerah / kota yang dilakukan oleh pedagang dan pembeli, ruang pasar dapat digunakan secara individu maupun kelompok dalam melakukan kegiatan (Carmona, 2003). Artinya pasar merupakan ruang publik yang tidak hanya berperan dalam aspek ekonomi, tetapi pasar juga mempengaruhi aspek sosial masyarakat kawasan kota. Aktivitas pasar sangat berkaitan dengan pedagang dan pengunjung pasar sebagai aktor penggerak terjadinya aktivitas ekonomi dan sosial. Hal tersebut menciptakan timbal balik antara pasar, pedagang, dan pengunjung. Sebab pasar membutuhkan penggerak aktivitas, pedagang membutuhkan sarana untuk mencari pendapatan, sedangkan pengunjung membutuhkan pasar untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari. Namun nyatanya tidak semua pasar dapat memenuhi kebutuhan pedagang dan pengunjung, baik secara aktivitas dan kenyamanan pasar. Kondisi tersebut seharusnya dapat saling menguntungkan satu sama lain tanpa harus ada pengguna yang dirugikan akibat kondisi yang terjadi pada pasar. Keberadaan pasar juga sangat penting di suatu kawasan, selain berfungsi memenuhi kebutuhan masyarakat sehari-hari dan lahan pekerjaan masyarakat, pasar juga merupakan elemen kota yang dapat meningkatkan berbagai aktivitas masyarakat dan menjadi simpul aktivitas sekaligus meningkatkan identitas di suatu kota. Sayangnya, masih terdapat pasar-pasar yang belum berperan maksimal khususnya aktivitas ekonomi dan sosial, salah satunya pasar di kawasan Kota Depok, Jawa.

Kota Depok merupakan kota madya yang berfungsi sebagai penyangga ibu kota negara yaitu Jakarta, yang peruntukan permukiman, pusat pelayanan perdagangan, pariwisata, pendidikan, serta kota resapan air. Pada pusat pelayanan perdagangan terdapat enam pasar di seluruh kecamatan Kota Depok menurut Badan

Pusat Statistik Kota Depok tahun 2019, yaitu Pasar Cisalak, Pasar Sukatani, Pasar Agung, Pasar Depok Jaya, Pasar Segar, dan Pasar Kemiri Muka (Gambar 1.1).

Pasar-pasar di Kota Depok berfungsi sebagai sarana perdagangan di setiap kecamatan yang memiliki kondisi dan peran yang berbeda-beda. Mayoritas pasar di Kota Depok telah terjadi pembinaan / pengelolaan pasar terkait kondisi fisik bangunan, penataan lapak, dan kebersihan lingkungan pasar yang mendukung aktivitas pasar. Akan tetapi, tidak semua pasar di Kota Depok yang telah dikelola memenuhi aktivitas dan berperan maksimal pada aspek kegiatan perdagangan dan interaksi sosial antara sesama masyarakat sekitar. Contohnya masih terdapat aktivitas pedagang yang berdagang di ruas jalan pasar, akibatnya aktivitas pasar tidak kondusif. Disisi lain juga pengunjung sulit mengunjungi pasar serta aspek sosial yang hanya sebatas komunikasi tawar menawar tanpa adanya wadah melakukan perkumpulan antar sesama masyarakat.



Gambar 1.1. Keberadaan Pasar di Kota Depok, Jawa Barat.

Sumber : Wikimedia & Google Maps diolah oleh penulis, 2023.

Agar pasar memiliki peran maksimal pada kawasan sekitar, perlunya menyesuaikan kebutuhan kegiatan pedagang dan pengunjung terhadap kondisi pasar. Salah satu faktor utama yang mempengaruhi peran pasar bagi kawasan sekitar yaitu aksesibilitas dan fungsi ruang pasar. Aksesibilitas berfungsi sebagai penghubung antara ruang pasar dan kawasan sekitar, dengan mengakomodasi setiap pergerakan, perpindahan, dan konektivitas (Metha, 2013). Hal ini berpengaruh terhadap kemudahan masyarakat sekitar saat mencapai pasar, disisi lain juga akses berpotensi pada interaksi pertemuan yang akan menimbulkan aktivitas sosial. Menurut perda SNI 8152-2015, kondisi akses juga harus memperhatikan kenyamanan semua pengguna dan disabilitas serta visibilitas akses. Sebab akan mempengaruhi pengunjung yang enggan mengunjungi pasar dan dampaknya sulit untuk berkembang akibat tidak diketahui pengunjung baru. Tidak hanya aksesibilitas, fungsi ruang juga penting yang berkaitan dengan kondisi fisik, fasilitas, zonasi, pergerakan sirkulasi, dan kualitas ruang pasar yang akan dapat meningkatkan produktivitas kegiatan pedagang bekerja (Maryati, 2008) dan berpengaruh pada pengunjung yang nyaman dan ingin berlama-lama di pasar.

Pasar Kemiri Muka merupakan pasar rakyat terbesar di Kota Depok yang dikelola oleh pemerintah dan PT. Petamburan Jaya Raya sebagai Pasar yang terdaftar di Dinas perdagangan dan Perindustrian Kota Depok. Pasar Kemiri Muka merupakan satu-satunya pasar berada di Kecamatan Beji yang merupakan kecamatan bagian dari pusat pemerintahan dan perdagangan Kota Depok. Kecamatan Beji memiliki akses utama di kota depok yaitu jalan arteri Margonda Raya yang didukung keberadaan kawasan strategis seperti Universitas, Mall / Pusat perbelanjaan modern, Rumah sakit, stasiun Kereta api dan Terminal Bus di ruas jalan Margonda Raya (Gambar 1.2).



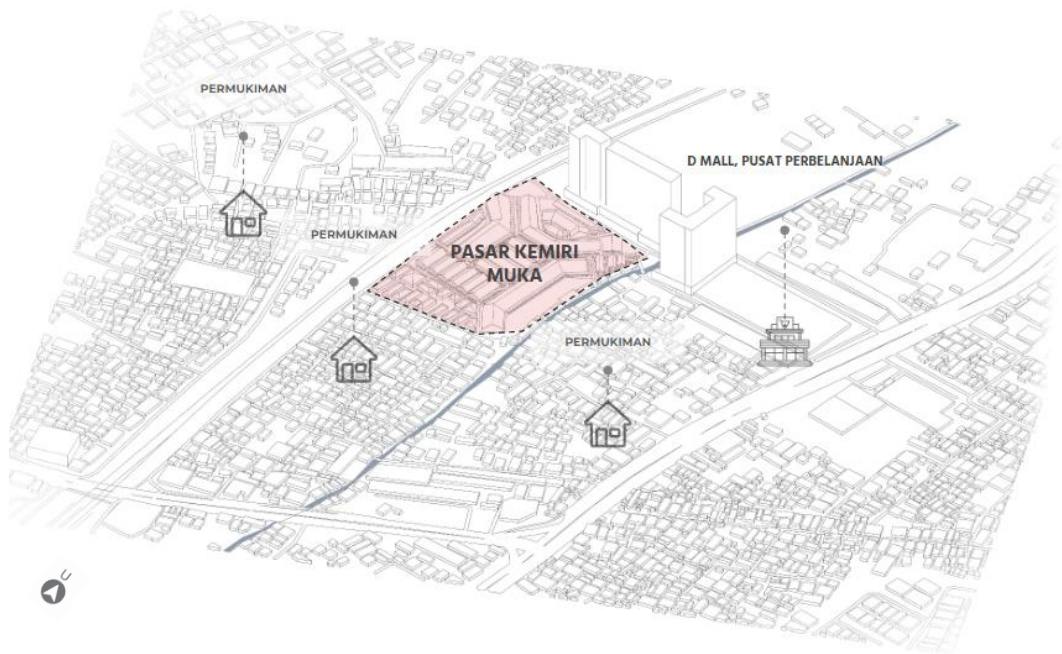
1. Pasar kemiri Muka
2. Dmall
3. Universitas Indonesia
4. Margo City
5. Rumah Sakit UI
6. Stasiun Depok

Gambar 1.2. Keberadaan Kecamatan Beji

Sumber : Google Earth diolah oleh penulis, 2023.

Pasar Kemiri Muka berdiri sejak tahun 1987, menurut Peraturan Menteri Perdagangan Menteri Indonesia (Permendagri) nomor 21 tahun 2021, pasar Semat Sari termasuk dalam tipe A yang diukur berdasarkan dari jumlah pedagang yang minimal 400 pedagang dan luasan lahan di atas 5000 m<sup>2</sup>. Sedangkan Pasar Kemiri Muka memiliki kurang lebih 1200 pedagang dan memiliki luasan 28.000 m<sup>2</sup>. Waktu operasional Pasar Kemiri Muka buka 24 jam, namun memiliki waktu aktif dan tidak aktif. Berdasarkan tipe pasar rakyat, Pasar Kemiri Muka merupakan pasar rakyat tipe I yaitu memiliki lebih dari 750 pedagang. Fungsi lahan pasar berbatasan dengan kawasan perdagangan yaitu Dmall dan permukiman (Gambar 1.3).

UNIVERSITAS  
MULTIMEDIA  
NUSANTARA



Gambar 1.3. Pasar Kemiri Muka & Sekitar Kawasan

Sumber : Cadmapper diolah oleh penulis, 2023.

Keberadaan pasar ini membuat daya tarik khususnya pedagang untuk mencari peluang yang lebih besar, Pasar Kemiri Muka patut mendapatkan sorotan terhadap fenomena yang menjadi pusat simpul perdagangan ekonomi. Banyaknya minat masyarakat pada pasar Pasar Kemiri Muka menjadikan potensi bagi pedagang untuk mengembangkan usaha dan masyarakat sekitar dengan tersedianya pasar yang lengkap untuk kebutuhan yang akan memberikan pengaruh positif pada tingkat perekonomian Kota Depok khususnya Kecamatan Beji. Terkait fenomena antusias pedagang dan masyarakat, tidak seimbang dengan kondisi Pasar Kemiri Muka yang memiliki kekurangan walaupun berada di kawasan strategis. Pasar Kemiri kurang berkembang dengan maksimal dan *stagnan*, sebab akses yang jauh dan sulit dari jalan utama kota (Gambar 1.4), selain itu pengunjung pasar enggan ke pasar melalui jalan yang becek, bau dan sulit dilalui oleh pejalan kaki. Sehingga banyak masyarakat menggunakan kendaraan yang langsung menuju lapak di badan jalan, akibatnya membuat pasar menjadi macet. Keterhubungan dalam



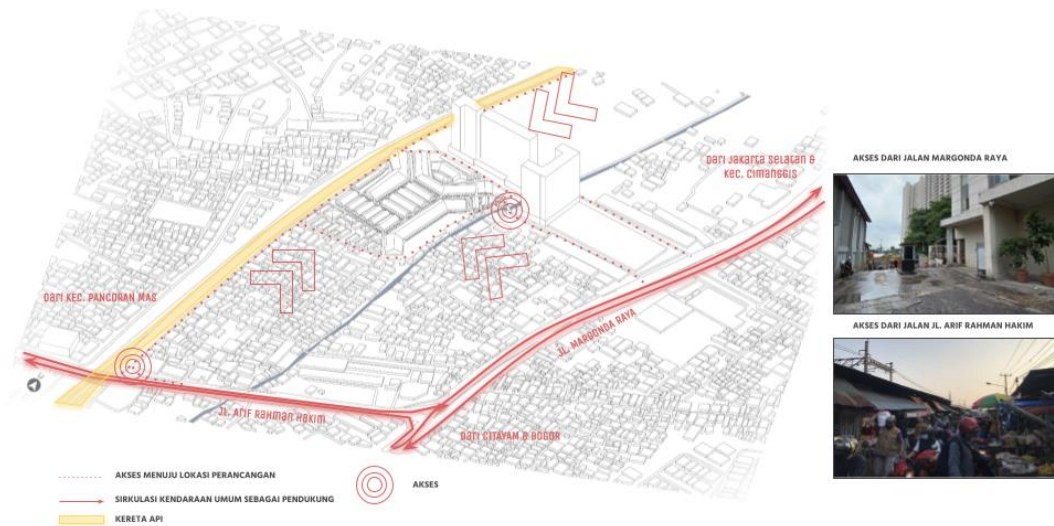
pemberhentian transportasi publik yang jauh dari pasar juga menjadi masalah yang mengakibatkan semakin banyaknya masyarakat enggan menggunakan transportasi publik.



Gambar 1.4. Kondisi Aksesibilitas Menuju Pasar Kemiri Muka  
Sumber :Cadmapper diolah oleh penulis, 2023.

Akses Pasar Kemiri Muka memiliki 3 akses tetapi hanya 2 akses yang digunakan oleh pedagang dan pengunjung yaitu akses selatan dari Jl. Arif Rahman Hakim dan akses timur yaitu dari Jl. Margonda Raya (Gambar 1.5). Sedangkan aksesnya satu lagi berada di utara sebagai akses pengelola pasar yang menghubungkan Jl. Kemiri. Kedua akses utama sangat sulit dilalui dan jangkauan yang jauh, sehingga berpengaruh masyarakat untuk menuju Pasar Kemiri Muka. Akses dari Jl. Margonda Raya tidak memiliki visibilitas yang baik, sehingga tidak diketahui pengunjung. Sedangkan Akses Jl. Arif Rahman Hakim sama sekali tidak dapat dilalui kendaraan pribadi pengguna karena akses yang sempit dan macet akibat banyak angkutan kota yang ngetem, dan banyaknya kendaraan motor serta mobil barang pedagang yang memarkirkan kendaraannya di depan lapak atau di ruas jalan akses Pasar Kemiri Muka. Pengguna sirkulasi pasar ini juga tidak ada pembeda pengguna antara jalur kendaraan dan jalur pejalan kaki, sehingga pasar ini kurang ramah pejalan kaki. Akan tetapi potensi aksesibilitas Pasar Kemiri Muka ini

sangat besar untuk menghubungkan kawasan sekitar, sebab adanya oleh moda transportasi massal yaitu kereta api Bogor Line yang turun di stasiun Depok Baru .



Gambar 1.5. Akses Menuju Pasar Kemiri Muka  
Sumber : Dibuat oleh Penulis, 2023.

Terkait dengan fungsi pasar memiliki kesan kurang baik dari pengunjung seperti kondisi pasar yang kumuh, becek, panas, macet, bau, dan sering terjadi kebakaran, sebab belum adanya memperhatikan fungsi ruang pasar terkait fisik bangunan pasar, kenyamanan kualitas ruang, ketersediaan fasilitas, pengelolaan limbah yang tidak diolah dan menumpuk, dan sirkulasi pergerakan pasar yang sempit akibat ekspansi pedagang ke ruas jalan pasar (Gambar 1.6). Tidak hanya kesan pengunjung, sama halnya dengan pedagang yang lebih memilih berdagang di ruas jalan utama, hal tersebut karena lapak yang minim visibilitas serta aksesibilitas / *deadspot* pengunjung yang terbatas (Gambar 1.6), sehingga lapak jarang dijangkau oleh pengunjung pasar. Hal tersebut tentu merugikan pedagang pasar yang ingin berkembang dan mencari penghasilan dan merugikan pengunjung karena sirkulasi yang semakin sempit akibat ekspansi pedagang maupun pedagang yang pindah ke ruas jalan.



Gambar 1.6. Masalah Terjadi di Ruang Pasar Kemiri Muka

Sumber : Dokumentasi oleh penulis, 2023

Terjadinya fenomena tersebut menunjukkan bahwa keberadaan Pasar Kemiri Muka yang berada di pusat Kota Depok sebagai sarana perdagangan masyarakat memiliki kelemahan terhadap peran yang belum maksimal dalam mendukung aktivitas ekonomi dan sosial. Hal ini memicu perhatian lebih terhadap kebutuhan khusus untuk produktivitas kegiatan pedagang dan kenyamanan pengunjung sebagai meningkatkan peran Pasar Kemiri Muka melalui faktor aksesibilitas dan fungsi ruang. Penerapan konsep pada perancangan Pasar Kemiri Muka berpedoman pada kebutuhan aktivitas pedagang dan masyarakat sekitar dengan konsep *sensory urbanism* yang mementingkan aspek fungsional serta pengalaman pengguna bangunan dalam upaya memberikan kenyamanan dan kemudahan aktivitas pada ruang publik kota (Shane, 2011). *Sensory urbanism* bertujuan menciptakan ruang kota yang menangani masalah pada kebutuhan individual masyarakat untuk mempermudah kehidupan serta meningkatkan kualitas hidup pengguna. Berdasarkan latar belakang, perancangan akan fokus pada aksesibilitas terhadap kawasan sekitar pasar dan fungsi ruang pasar untuk menjawab pertanyaan perancangan, yaitu “Bagaimana optimalisasi aksesibilitas dan fungsi ruang pasar sebagai meningkatkan peran Pasar Kemiri Muka ?”



## 1.2 Rumusan Masalah

Pasar Kemiri Muka salah satu pasar terbesar di kecamatan Beji yang merupakan bagian pusat pemerintahan dan komersial di kota Depok. Pasar Kemiri Muka dapat memiliki peran penting melayani kebutuhan ekonomi dan sosial masyarakat sekitar, namun nyatanya kondisi pasar belum berperan maksimal khususnya dalam peran pasar sebagai ruang ekonomi, khususnya terkait kualitas aksesibilitas dan ruang pasar. Berdasarkan latar belakang, maka penulis merumuskan permasalahan meliputi:

1. Bagaimana aksesibilitas Pasar Kemiri Muka sebagai ruang ekonomi yang dapat mewadahi aktivitas dan kebutuhan masyarakat sekitar.
2. Bagaimana meningkatkan fungsi Pasar Kemiri Muka sebagai ruang ekonomi dan sosial yang nyaman dan aktif.

Berdasarkan permasalahan mengenai fungsi, kualitas ruang, dan citra pasar sebagai landasan dalam menyelesaikan masalah. Penulis melakukan perancangan arsitektural sebagai solusi dari masalah yang telah ditemukan, rumusan masalah perancangan yang ingin diselesaikan penulis antara lain:

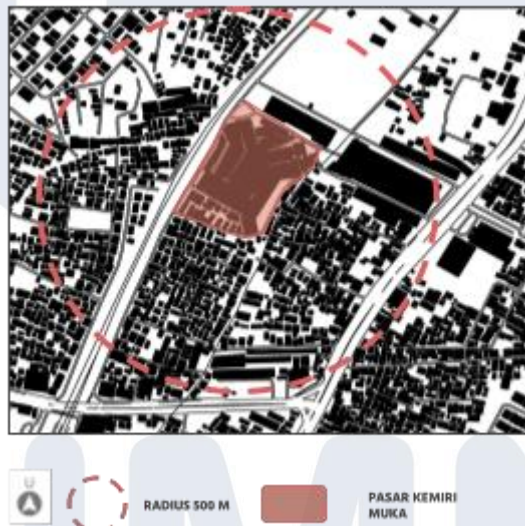
1. Bagaimana mengembangkan aksesibilitas dan sirkulasi Pasar Kemiri Muka agar memiliki keterhubungan dengan ruang luar maupun untuk membantu sirkulasi di ruang pasar
2. Bagaimana pengelolaan ruang sebagai optimalisasi fungsi pasar dengan mengakomodasi kebutuhan pedagang dari segi fasilitas, zonasi, sirkulasi, dan kualitas kenyamanan ruang pasar.

U N I V E R S I T A S  
M U L T I M E D I A  
N U S A N T A R A

### 1.3 Batasan Masalah

Penelitian ini dibatasi dengan permasalahan pada kondisi nyata berdasarkan peristiwa yang terjadi di lokasi yang akan diteliti. Sebagai membantu penelitian, penulis menggunakan pemetaan guna mengamati fenomena terkait aksesibilitas dan fungsi ruang Pasar Kemiri Muka. Batasan penelitian menjadi beberapa hal, yaitu:

1. Batasan wilayah penelitian dalam radius 500 m<sup>2</sup> sekitar pasar Kemiri Muka sebagai mengetahui kekuatan, kekurangan, dan potensi keberadaan pasar Kemiri Muka terhadap kawasan kota Depok.



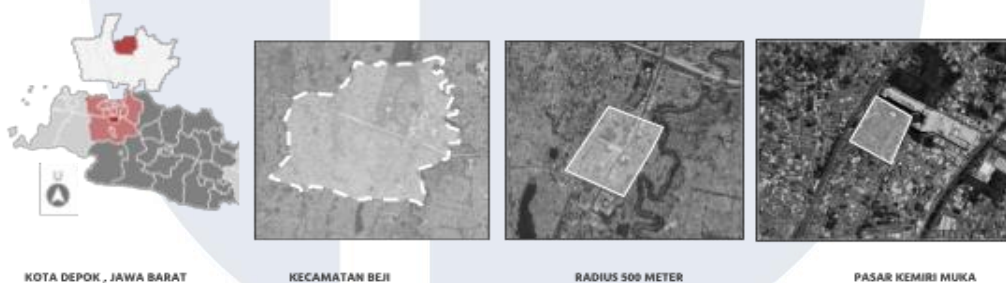
Gambar 1.7. Batasan Wilayah Penelitian Pasar Kemiri Muka

Sumber : Cadmapper diolah oleh penulis, 2023.

2. Aksesibilitas lingkungan sekitar dan sirkulasi ruang Pasar Kemiri Muka sebagai meningkatkan konektivitas.
3. Arsitektural kondisi fisik, fasilitas, zonasi, sirkulasi, ergonomi dan kualitas ruang Pasar Kemiri Muka.
4. Keterkaitan penerapan konsep *sensory urbanism* dalam fungsi ruang ekonomi dan sosial dengan menanggapi kebutuhan aktivitas sebagai meningkatkan peran Pasar Kemiri Muka di kota Depok.

Sedangkan batasan perancangan berdasarkan masalah yang telah ditemukan, penulis melakukan perancangan dengan batasan seperti berikut:

1. Lokasi Perancangan berada di Jl. Swadaya Raya, Kemiri Muka, Kecamatan Beji, Kota Depok, Jawa Barat. Keberadaan tapak termasuk pada Kecamatan Beji yang berada di kawasan strategis, karena merupakan kawasan pusat pemerintahan dan pusat komersial Kota Depok. Tapak berfungsi sebagai pasar rakyat yang berdekatan dengan transportasi umum dan dikelilingi oleh fungsi bangunan permukiman sebagai memenuhi kebutuhan masyarakat.



Gambar 1.8. Lokasi Perancangan Pasar Kemiri Muka  
Sumber : Google Earth diolah oleh penulis, 2023.

2. Batasan perancangan mengikuti Peraturan Kota Depok RTRW Nomor 9 Tahun 2022 Tentang Tata Ruang Wilayah Kota Depok Paragraf 3 Ketentuan Umum Zonasi Pola Ruang Pasal 105 Tentang zona perdagangan. Berdasarkan peraturan kota Depok khususnya di zona perdagangan memiliki KDB 60%, KLB 6, RTH 20%, dan GSB 3 meter.

Luas Tapak  $\pm 28.000 \text{ m}^2$

$\text{KDB } 60\% = 28.000 \text{ m}^2 \times 60\% = 16.800 \text{ m}^2$  lahan dasar sebagai bangunan

$\text{KLB } 6 = 28.000 \text{ m}^2 \times 6 = 168.000 \text{ m}^2 / 16.800 \text{ m}^2 = 10$  Lantai

$\text{KDH } 20\% = 28.000 \text{ m}^2 \times 20\% = 5.600 \text{ m}^2$  lahan dasar sebagai lahan resapan.

GSB 3 Meter di sisi jalan Jl. Swadaya Raya menurut Penetapan dan Persyaratan Jalan Bebas Bangunan menurut Peraturan Walikota Depok Nomor 15 Tahun 2013.



Gambar 1.9. Luasan & Regulasi Peraturan Kota Depok Pasar Kemiri Muka  
Sumber : Dibuat oleh Penulis, 2023.

3. Menerapkan keterhubungan pasar dan lingkungan sekitar dengan menyediakan kemudahan akses kendaraan, fasilitas pendukung transportasi umum transportasi publik dan pejalan kaki yang dapat meningkatkan interaksi lingkungan dan aktivitas pasar.
4. Pendekatan perancangan pasar sebagai solusi permasalahan kualitas pasar terkait dengan penataan konfigurasi lapak, fisik, fasilitas, zonasi, sirkulasi, dan kualitas ruang pasar.
5. Pembahasan *sensory urbanism* berhubungan dengan hasil perancangan dalam mengangkat aktivitas ekonomi dan sosial di tapak.



#### 1.4 Tujuan Penelitian dan Perancangan

Tujuan dari penelitian yang dilaksanakan, yaitu:

1. Memahami aksesibilitas Pasar Kemiri Muka dengan keterhubungan lingkungan sekitar Kota Depok
2. Mengetahui fungsi Pasar Kemiri Muka sebagai ruang ekonomi dan sosial yang nyaman dan aktif serta kualitas ruang pasar yang kurang mendukung dari kegiatan aktivitas perdagangan.

Hasil penelitian akan digunakan sebagai dasar perancangan dalam optimalisasi peran ekonomi dan sosial Pasar Kemiri Muka melalui perancangan aksesibilitas serta fungsi ruang.

Tujuan dari perancangan pasar Kemiri Muka yang dilaksanakan, yaitu:

1. Meningkatkan aspek keterhubungan aksesibilitas dan konektivitas Pasar Kemiri Muka dengan lingkungan sekitar demi meningkatkan peran pasar yang lebih maksimal.
2. Meningkatkan kualitas dan kenyamanan ruang pasar yang mendukung perdagangan dan aktivitas sosial sebagai meningkatkan peran Pasar Kemiri Muka.

Sedangkan hasil tujuan perancangan menjawab dan menyelesaikan masalah berdasarkan isu yang ditemukan yaitu aksesibilitas dan fungsi ruang yang belum maksimal baik terhadap pengguna pasar dan aktivitas lingkungan sekitar dengan harapan meningkatkan peran ekonomi dan sosial terhadap lingkungan sekitar kota Depok. Selain itu, pengembangan dengan menggunakan konsep *sensory urbanism* berguna sebagai memperkuat peran aktivitas ekonomi dan sosial