

BAB I

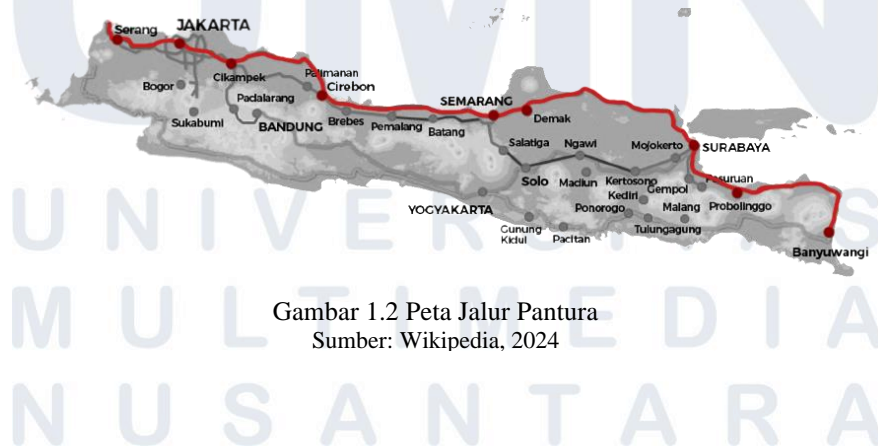
PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang



Gambar 1.1 Perubahan Fungsi Lahan di Kawasan Cikupa
Sumber: Olahan Penulis & Google Earth, 2024

Pada pertengahan abad ke-16, di wilayah yang berbatasan dengan Batavia, terdapat perkampungan sebagai basis pertahanan dan pemerintahan sementara saat Kesultanan Banten sedang terdesak oleh Agresi Militer Belanda. Terletak di bagian timur Provinsi Banten, perkampungan tersebut disebut sebagai cikal bakal terbentuknya Kabupaten Tangerang (Guillot, 2008). Pada era sebelum tahun 70 an, daerah yang kini menjadi Kabupaten Tangerang terkenal di bidang sektor pertaniannya hingga dijuluki lumbung padi. Namun, semakin banyak lahan-lahan yang dulunya merupakan ladang sawah diubah menjadi tempat sektor industri dan permukiman sehingga mengakibatkan hasil produksi kian menurun (Guillot, 2008).



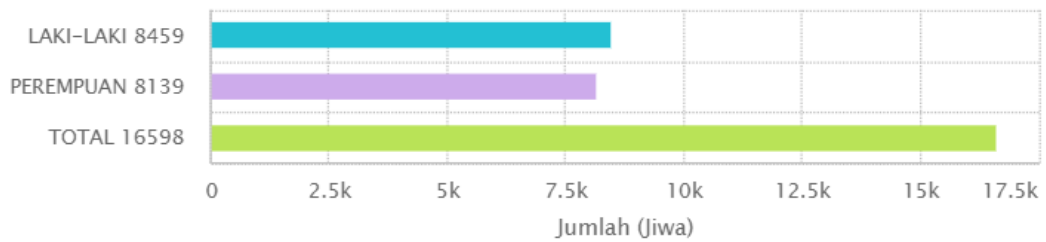
Gambar 1.2 Peta Jalur Pantura
Sumber: Wikipedia, 2024

Semula sebagai kawasan sektor pertanian yang unggul kini menjadi sentra industri dengan banyaknya ditemukan pabrik-pabrik industri terutama pada jenis industri tekstil dan produk tekstil. Hal ini dipengaruhi oleh tata letak Kabupaten Tangerang yang strategis karena berada dekat dengan ibukota Jakarta dan dilewati jalur Pantura. Jalur Pantura adalah jalur transportasi utama yang melintasi bagian utara pulau Jawa dan melewati 5 provinsi sehingga dapat meningkatkan kegiatan ekspor hasil barang produksi (KPUPR, 2003). Banyak penduduk sekitar yang kemudian beralih menjadi pekerja di sektor industri ini. Perjalanan ruang di Kabupaten Tangerang ini kemudian mencerminkan bahwa adanya perubahan gaya hidup yang semula mayoritas masyarakat ada di sektor pertanian namun kini beralih ke sektor industri.



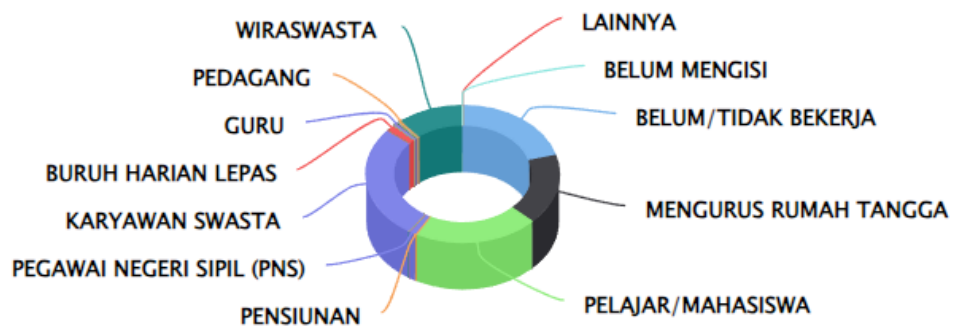
Gambar 1.3 Zonasi Kecamatan Cikupa dan Sekitarnya.
Sumber: Peta Rencana Pola Ruang, Kab. Tangerang

Secara administratif, Kabupaten Tangerang terdiri dari 29 kecamatan termasuk kecamatan Cikupa, tempat dimana Pasar Desa Cikupa berada hingga saat ini. Berdasarkan LKIP Kecamatan Cikupa 2022, mengatakan bahwa pertumbuhan penduduk di wilayah Cikupa kian naik. Lokasi geografis Kecamatan Cikupa dikelilingi oleh kecamatan sentra industri lainnya di Kabupaten Tangerang, seperti Pasar Kemis di Utara, Curug di Timur dan Balaraja di Barat.



Gambar 1.5 Statistik Jumlah Penduduk Cikupa
 Sumber: Pemerintah Desa Cikupa,2024

Berdasarkan Peta Rencana Ruang Kab. Tangerang oleh PUPR, Kecamatan Cikupa merupakan wilayah dengan zonasi permukiman dan Industri tingkat tinggi yaitu total penduduk sebesar 16598 orang. Terdapat masyarakat yang tinggal di desa hingga di kota terencana mandiri bernama Citra Raya Tangerang. Kota mandiri yang terdiri dari kompleks perumahan, area komersial, dan beragam fasilitas mulai dari kesehatan, transportasi, pusat perbelanjaan hingga pendidikan ini juga menjadi salah satu faktor yang pendukung yang menciptakan keramaian di kawasan Cikupa.



Gambar 1.4 Statistik Data Penduduk Berdasarkan Pekerjaan.
 Sumber: Pemerintah Desa Cikupa,2024

Berdasarkan statistik data penduduk berdasarkan pekerjaan oleh Pemerintah Desa Cikupa, sebagian besar warga adalah keluarga, pekerja dan pelajar sehingga tingkat aktivitas kawasan cukup tinggi. Aktivitas tersebut meliputi bersekolah, bekerja, berbelanja untuk kehidupan sehari-hari, dan lainnya. Beragam aktivitas tersebut mendukung adanya interaksi sosial antar penduduk yang berada di kawasan Cikupa.

Di kawasan Cikupa, Pasar Desa Cikupa hadir untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari warga setempat. Pasar Desa Cikupa merupakan pasar tradisional yang menjadi salah satu tempat paling sering dikunjungi, terutama oleh Ibu rumah tangga untuk berbelanja bahan pokok dan kebutuhan lainnya. Pasar Desa Cikupa juga menjadi akomodasi bagi masyarakat yang bekerja sebagai pedagang dalam pasar tersebut.



Gambar 1.5 Lokasi Tapak.

Sumber: Olahan Penulis & Google Earth, 2024

Pasar Desa Cikupa merupakan pasar tradisional tertua di Kecamatan Cikupa, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten. Secara lokasi, Pasar Desa Cikupa merupakan pasar yang terbangun dengan organik, karena terletak di lokasi yang strategis dan padat penduduk (Sutjipto, 1970). Dibangun sejak era Indonesia masih dijajah oleh Belanda, sekitar tahun 1930-an, awalnya Pasar Desa Cikupa hadir untuk memenuhi kebutuhan masyarakat desa setempat. Kabupaten Tangerang dulunya merupakan lahan pertanian, sebuah pasar desa dibangun sebagai hasil dari pengaruh adanya sektor pertanian dan permukiman di Kabupaten Tangerang. Pasar Desa yang dibangun dengan tujuan sebagai ruang distribusi hasil pertanian ini, menjadi penggerak ekonomi untuk masyarakat sekitar (Geertz, 1963).

UNIVERSITAS
MULTIMEDIA
NUSANTARA

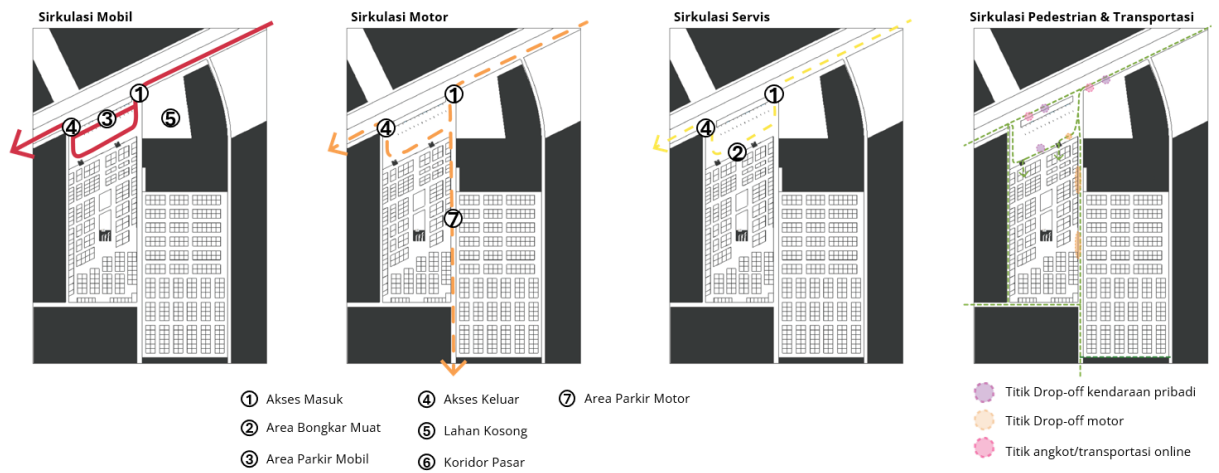


Gambar 1.6 Tampak Pasar Desa Cikupa
Sumber: Google Street, 2023.

Semula Pasar Desa Cikupa hanya memiliki 1 bangunan yang terdiri dari 2 lantai, namun pada tahun 1997 pasar mengalami renovasi besar dan adanya penambahan bangunan kedua (A. Pratama et al., 2015). Pasar dengan total luas lahan 11.000 m² ini menampung hingga lebih dari total 300 kios, maka Pasar Desa Cikupa masuk ke dalam kelas pasar tingkat III yang melayani wilayah kota (BPS, 2008). Kepala Desa Cikupa mengungkapkan bahwa kini pedagang tidak hanya berasal dari masyarakat desa setempat, namun setengah dari mereka merupakan pendatang dari luar kota maupun kawasan sekitar kecamatan Cikupa yang diijinkan oleh pemerintah desa untuk berjualan di Pasar Desa Cikupa.

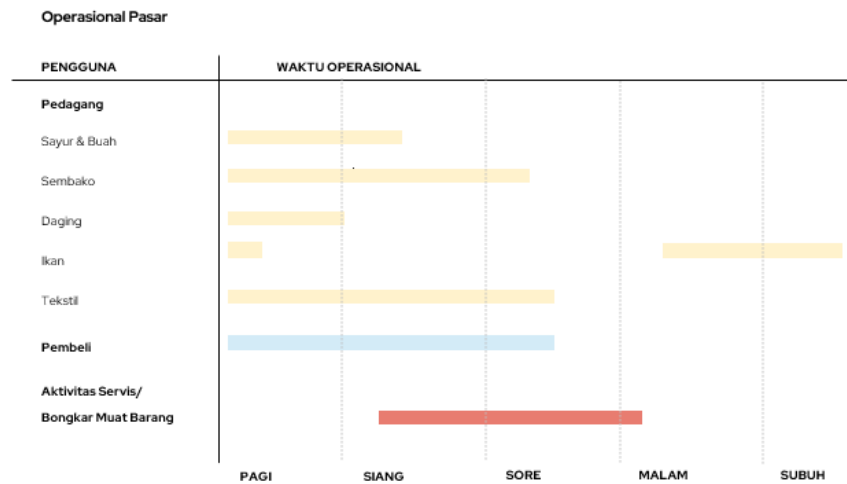
Pasar Desa Cikupa termasuk dalam wujud aplikasi ekonomi berbentuk pasar tradisional yang kini disebut sebagai “pasar rakyat” sesuai dengan Undang-Undang Nomor 7 tahun 2014 (Kemendagri, 2015). Presiden Joko Widodo dan Jusuf Kalla memasukan pasar rakyat sebagai salah satu target kabinet kerja selama periode 2014-2019 (Kemendagri, 2015) sehingga pasar rakyat menjadi suatu komponen penting yang layak dikembangkan lebih lanjut.

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



Gambar 1.7 *Siteplan* dan Sirkulasi Pasar Desa Cikupa
 Sumber: Olahan Penulis, 2023.

Pasar Desa Cikupa memiliki memiliki satu akses dan muka bangunan yang terhubung langsung dengan jalan utama yaitu, jalur pantura dengan visibilitas baik. Letak Pasar Desa Cikupa juga diapit oleh perkampungan warga sehingga pasar tidak memiliki akses masuk lain selain dari depan bangunan. Namun, akses akan lebih mudah bagi warga setempat yang tinggal dekat dengan lokasi pasar. Sirkulasi dalam pasar mengakomodasi pejalan kaki, kendaraan roda dua, kendaraan roda empat. Dalam sirkulasi ini, terdapat area untuk parkir kendaraan pengunjung, dan area servis. Pasar Desa Cikupa memiliki kekurangan pada aspek akses dan sirkulasi karena hanya memiliki satu akses dan sirkulasi sehingga kegiatan pengunjung dan servis tergabung di satu area.



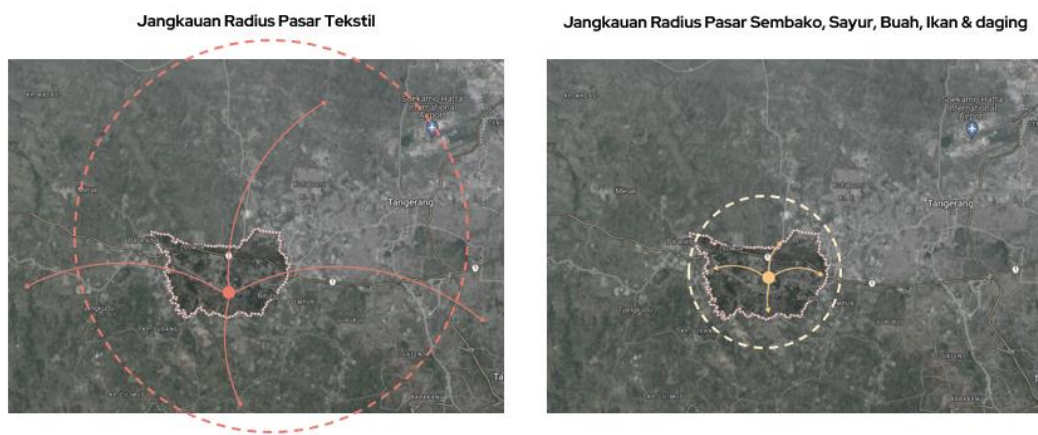
Gambar 1.8 Waktu Operasional Pasar Desa Cikupa
Sumber: Olahan Penulis, 2023.

Pasar Desa Cikupa beroperasi selama 24 jam namun dengan keaktifan penjualan di waktu yang berbeda-beda. Komoditas dengan penjualan sayur-mayur, sembako dan daging aktif di pagi hari hingga siang hari, sedangkan komoditas dengan penjualan hasil laut aktif di malam hingga subuh pagi hari. Aktivitas komoditas tekstil kegiatan operasionalnya ditentukan oleh pedagang. Jika pengunjung sedang ramai, maka banyak dari pedagang tekstil akan buka hingga sore hari. Sedang sepi, maka beberapa dari mereka akan tutup di siang hari. Jam buka dari para pedagang tekstil juga tidak menentu, ada yang buka dari pagi dan ada juga yang buka dari siang, sehingga komoditas tekstil aktif pada pagi hingga sore hari. Hal ini menggambarkan perputaran aktivitas waktu di Pasar Desa Cikupa secara 24 jam.

Akses Pasar Desa Cikupa tidak memisahkan akses pengunjung dengan akses servis, sehingga kegiatan bongkar muat barang seringkali dilakukan pada waktu siang hingga sore hari. Waktu ini juga ketika kondisi pasar sudah mulai sepi pengunjung supaya sirkulasi dalam pasar tidak terlalu padat.

Aktivitas perdagangan di Pasar Desa Cikupa masih dilakukan secara tradisional karena transaksi masih dilakukan antar pedagang dan pembeli dengan tawar menawar. Selain itu, sebagian besar transaksi juga dilakukan menggunakan uang kertas dibandingkan dengan cara transfer atau memakai *QR Code*. Dari aspek sosial, Pasar Desa Cikupa berperan sebagai tempat interaksi sosial, dan komunikasi

dan informasi. Interaksi sosial yang terjadi di pasar tidak hanya antar pedagang dan pengunjung, namun banyak pedagang yang juga saling berinteraksi satu sama lain. Interaksi antar pedagang dan juga pembeli juga menjadi sarana informasi dan membangun relasi yang baik. Hal ini juga didukung oleh lokasi pasar yang dekat dengan permukiman warga, sehingga banyak dari pengguna Pasar Desa Cikupa sudah saling mengenal satu sama lain.



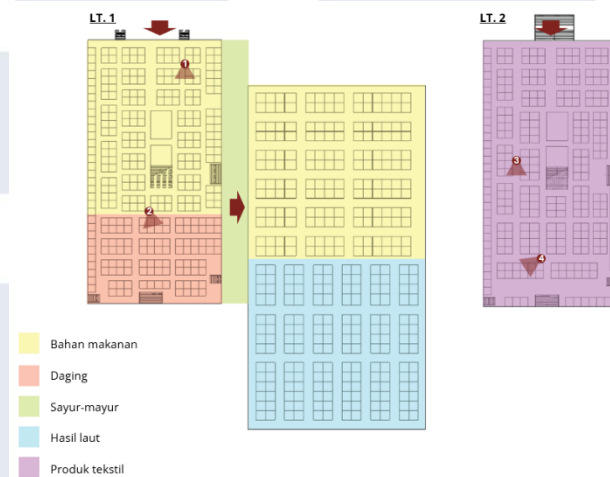
Gambar 1.9 Peta Jangkauan Komoditas
Sumber: Olahan Penulis, 2023.

Pengunjung Pasar Desa Cikupa dapat dibedakan menjadi dua, yaitu pengunjung dalam kawasan dan pengunjung di luar kawasan Cikupa. Dapat terlihat pada gambar 4.8 bahwa radius untuk pembeli bahan makanan pokok lebih kecil daripada pengunjung untuk komoditas tekstil. Hal ini disebabkan bahan makanan yang sifatnya tidak tahan untuk disimpan dalam suhu ruang dalam waktu yang lama sehingga pembeli hanya dari penduduk sekitar kawasan. Sedangkan, untuk komoditas tekstil karena produk yang dijual tidak memiliki batas ketahanan maka terkadang ada pembeli dari luar kawasan yang datang berkunjung ke ruang tekstil, meskipun pengunjung utama merupakan warga setempat.

Bangunan Pasar Desa Cikupa yang telah berdiri sudah lebih dari 50 tahun dan telah mengalami renovasi, masih memiliki kelemahan dari segi arsitektural. Aspek fisik pasar jika tertata dan memiliki kualitas yang baik dapat meningkatkan daya tarik dan aktivitas sosial ekonomi antar penjual dan pembeli. Selain memberi

kenyamanan, aspek fisik pasar juga dapat berpengaruh pada kebersihan produk jual. Berikut penulis menjabarkan beberapa aspek fisik Pasar Desa Cikupa dengan parameter standar SNI dan standar lainnya :

a. Zonasi



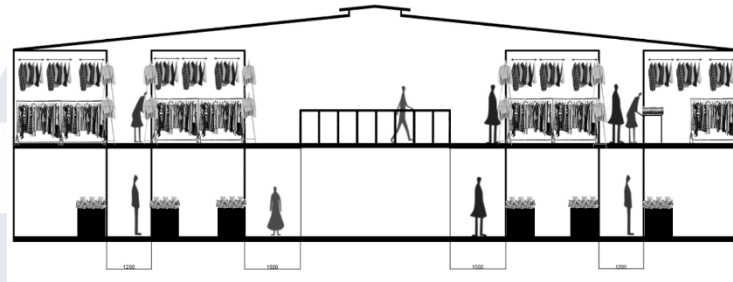
Gambar 1.10 Zoning Komoditas
Sumber: Olahan Penulis, 2023.



Gambar 1.11 Foto-foto Kondisi Fisik Pasar
Sumber: Olahan Penulis, 2023.

Terlihat pada gambar 1.10 bahwa secara garis besar zonasi penjualan terbagi menjadi dua, yaitu area basah dan kering. Komoditas yang dijual di area basah adalah produk yang berhubungan dengan hasil laut dan daging, sedangkan pada area kering sebagian besar menjual sembako, sayur, buah dan makanan siap saji. Selain itu, pada area basah, tempat berjualan berupa los terbuka sedangkan untuk area kering disediakan tempat berjualan

berupa kios. Di koridor yang terletak di antara kedua bangunan Pasar Desa Cikupa, dapat ditemukan banyak pedagang yang sebagian besar menjual produk sayur dan buah dengan membukanya sendiri di pinggir jalan.



Gambar 1.12 Potongan A-A'
Sumber: Olahan Penulis, 2023.



Gambar 1.13 Foto Koridor Sirkulasi Lt.
1



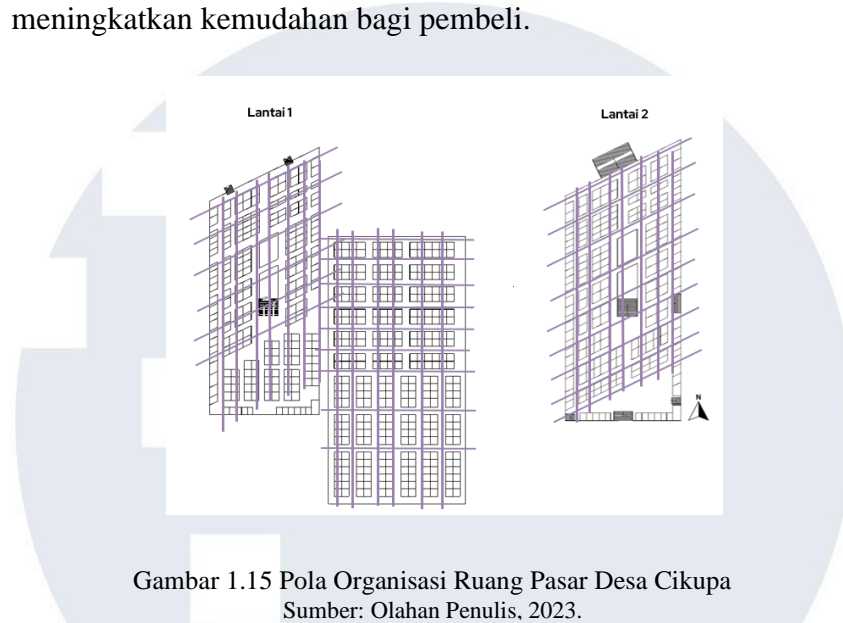
Gambar 1.14 Foto Koridor Sirkulasi Lt.
2

b. Pola Organisasi Ruang

Grid merupakan salah satu sistem yang paling banyak digunakan dalam mengatur tata pola organisasi ruang suatu pasar. Termasuk Pasar Desa Cikupa yang juga menganut sistem *grid* dalam penataan ruangnya. Dengan pola *grid*, pasar dapat memudahkan organisasi ruang dan membentuk sirkulasi yang linier sehingga membantu pencapaian pengunjung agar lebih mudah untuk berkeliling pasar.

Adapun kelemahan dari sistem *grid* ini adalah adanya penempatan kios-kios di pinggir jalan yang membuat kios-kios ini tidak memiliki visibilitas yang baik terhadap pengunjung. Oleh karena itu, seringkali terdapat banyak kios kosong di setiap bagian ujung pasar, termasuk Pasar Desa Cikupa. Penjual

lebih memilih untuk mengambil kios dengan visibilitas bagus supaya dapat meningkatkan kemudahan bagi pembeli.

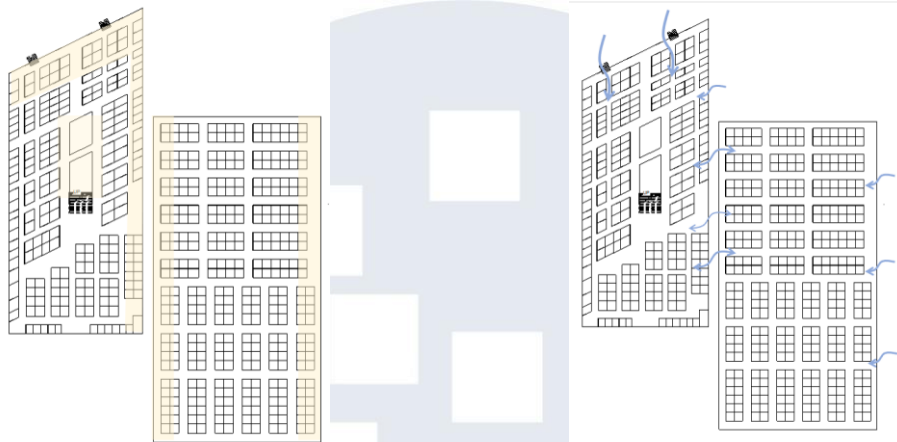


Gambar 1.15 Pola Organisasi Ruang Pasar Desa Cikupa
Sumber: Olahan Penulis, 2023.

c. Sirkulasi

Berdasarkan standar SNI mengenai pasar sehat, lebar sirkulasi minimal 1,5 m sedangkan pada standar data arsitek memiliki dimensi 1,70-1,80 m. Dalam hal ini, dapat terlihat pada gambar potongan bahwa lebar sirkulasi pada bagian tengah 1,5 meter, sedangkan bagian dalam 1,2 m. Hal ini menunjukkan bahwa dimensi sirkulasi pada Pasar Desa Cikupa belum memenuhi standar. Terlebih beberapa pedagang seringkali meletakkan dagangannya di luar kios hingga mengambil area jalan membuat sirkulasi semakin sempit dan tidak nyaman dilalui oleh dua arus pengunjung.

d. Pencahayaan dan Penghawaan



Gambar 1.16 Diagram Pencahayaan Alami (kiri) & Diagram Penghawaan Alami (kanan)
Sumber: Olahan Penulis, 2023.

Pasar merupakan komponen penting dalam keberlangsungan hidup suatu kota. Namun, pasar tradisional seringkali memiliki kualitas yang rendah, sehingga masyarakat kurang nyaman dalam melakukan proses transaksi jual-beli. Meskipun zonasi penjualan telah dibagi sesuai dengan jenis komoditas, namun kualitas fisik dalam Pasar Desa Cikupa kian menurun. Hal ini terlihat pada gambar 4.14 bahwa pada bagian dalam bangunan pasar tidak mendapatkan pencahayaan alami sehingga masih banyak lorong yang gelap walaupun ada pencahayaan buatan. Dari aspek penghawaan pun, bagian dalam bangunan tidak banyak memiliki bukaan yang memungkinkan adanya *cross ventilation* sehingga ruang memiliki penghawaan yang kurang baik. Dari segi penghawaan dan pencahayaan, kondisi Pasar Desa Cikupa belum memenuhi persyaratan teknis yang ada pada standar SNI pasar rakyat.

Peran industri tekstil kian berkembang, kini tak hanya sebatas seni dan budaya tetapi sudah menjadi salah satu mata pencaharian masyarakat (Purwanto, 2022). Pasar tradisional merupakan salah satu tempat distribusi produk tekstil yang oleh sebagian masyarakat merupakan sumber perputaran ekonomi untuk masyarakat umumnya tingkat menengah - rendah

dan bagi sebagian yang lain untuk mawadahi kebutuhan akan membeli produk tekstil untuk digunakan dalam keseharian(Purwanto, 2022).

Kemunculan perdagangan komoditas tekstil di pasar berarti menciptakan ruang ekonomi dan sosial yang baru dan berbeda dengan komoditas bahan makanan pokok. Hal ini dapat dilihat di beberapa pasar tradisional memiliki area terpisah yang dikhususkan untuk berjualan komoditas tekstil dan produk tekstil. Hal ini juga dapat ditemukan di Pasar Desa Cikupa, dimana lantai dua merupakan zonasi khusus penjualan tekstil dan produk tekstil.

Kehadiran zonasi khusus tekstil juga membawa perubahan secara spasial pada ruang dalam pasar. Perubahan ini dipengaruhi oleh aktivitas ekonomi dan budaya pengguna ruang saat beraktivitas. Dari sisi pengunjung, dimulai dari melihat hingga proses menelusuri setiap tempat yang menjual tekstil hingga proses saat mereka berinteraksi dengan pedagang. Spasial memiliki kebutuhan ruang secara khusus berbeda dengan ruang berdagang bahan pokok makanan.

Pasar Desa Cikupa yang terletak di lokasi strategis dan terhubung dengan jalan utama, sehingga pasar memiliki visibilitas yang baik dan berperan dalam mendukung roda perekonomian masyarakat setempat. Secara operasional, Pasar Desa Cikupa kian mengalami penurunan aktivitas jual beli antar pedagang dan pengunjung terutama pada ruang perdagangan tekstil di lantai dua.

Beberapa faktor yang memengaruhi penurunan operasional pasar, salah satunya kemunculan pasar-pasar lainnya di sekitar Pasar Desa Cikupa. Pasar Induk Jatiuwung menjadi kompetitor terbesar untuk Pasar Desa Cikupa. Keberadaan pasar induk tersebut berpengaruh pada penurunan operasional Pasar Desa Cikupa. Pengelola setempat memastikan perbedaan sistem perdagangan pasar induk yang menjual dalam grosir dan Pasar Desa Cikupa menjual secara eceran. Oleh karena itu, Pasar Desa Cikupa masih menjadi salah satu tujuan utama bagi masyarakat setempat untuk berbelanja kebutuhan sehari-hari.

Seiring kemajuan zaman, perdagangan tekstil mengalami perubahan pesat yang dipengaruhi oleh teknologi. Selama masa pandemi, marak penjualan tekstil melalui toko *online* menjadi kompetitor terbesar terutama di pasar tradisional seperti Pasar Desa Cikupa. Secara spasial, ruang perdagangan tekstil pada Pasar

Desa Cikupa juga belum dapat mengakomodasi kebutuhan aktivitas perdagangan tekstil yang berbeda budayanya dengan perdagangan produk pangan. Hal ini terlihat dari banyaknya kios yang tidak terisi oleh pedagang dan sedikitnya pengunjung yang datang ke ruang dagang tekstil di Pasar Desa Cikupa.

Pasar tradisional merupakan bagian dari kehidupan masyarakat dan menjadi penopang kegiatan perekonomian wilayah setempat (H. Pratama & Rusmanto, 2021). Timbulnya interaksi sosial dari aktivitas perdagangan di pasar tradisional menunjukkan adanya fungsi ruang publik yang menjadi penghubung antara masyarakat lokal dengan pasar (H. Pratama & Rusmanto, 2021). Aspek fisik dari ruang yang mewadahi aktivitas perdagangan seringkali menjadi faktor penurunan operasional yang terjadi di Pasar Tradisional.

Pasar Desa Cikupa merupakan pasar tradisional yang terletak di kawasan Cikupa berperan sebagai penggerak perekonomian lokal. Namun, kondisi Pasar Desa Cikupa terutama di area komoditi tekstil kian mengalami penurunan secara fisik yang kemudian berpengaruh pada operasional. Berangkat dari riset desain, perancangan berfokus pada peningkatan aspek fisik terutama pada zonasi, konektivitas, dan visibilitas.

Perancangan mengangkat konsep pasar tradisional sebagai “*Woven Socio-Cultural Community*” yang berfokus pada konektivitas ruang untuk setiap perdagangan antar komoditas. Menciptakan ruang yang dapat menjadi wadah interaksi sosial dari aktivitas perdagangan yang nyaman sehingga dapat meningkatkan operasional Pasar Desa Cikupa. Mewadahi elemen sosial dan budaya dari komoditas perdagangan produk tekstil supaya dapat menjadi daya tarik bagi pengunjung dan menciptakan keramaian yang merata di setiap area Pasar Desa Cikupa. Oleh karena itu, perancang akan mengangkat pertanyaan perancangan, **“Bagaimana meningkatkan keberadaan ruang tekstil di Pasar Desa Cikupa sebagai komoditi perdagangan dan faktor penguat aspek sosio kultural? ”**

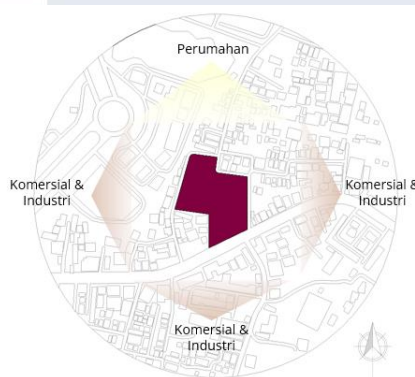
1.2 Rumusan Masalah

Dalam melakukan perancangan, adapun rumusan masalah yang akan diangkat antara lain:

1. Aksesibilitas pada Pasar Desa Cikupa yang kurang memadai untuk transportasi umum dan pribadi.
2. Kebutuhan ruang komoditas tekstil yang belum memadai budaya dari aktivitas berbelanja produk tekstil
3. Penataan ruang pada Pasar Desa Cikupa belum dirancang secara efektif dan tidak memiliki keterhubungan satu dengan yang lainnya
4. Fasilitas yang kurang untuk memadai kegiatan perdagangan di pasar

1.3 Batasan Masalah

Dalam perancangan, perancang memberikan batasan masalah dengan memfokuskan pada, antara lain :



- 2 Area perancangan pada Pasar Desa Cikupa yang terletak di Jl. Raya Serang, Kecamatan Cikupa, Kabupaten Tangerang.
- 3 Perancangan Pasar Desa Cikupa dengan mempertimbangkan aspek aksesibilitas, kebutuhan ruang, penataan ruang dan fasilitas.
- 4 Perancangan Pasar Desa Cikupa berdasarkan parameter peraturan SNI Pasar Sehat.

1.4 Tujuan Perancangan

Tujuan perancang dalam perancangan Pasar Desa Cikupa adalah untuk meningkatkan aktivitas jual beli terutama pada komoditas produk tekstil dan

memperkuat ikatan pasar dengan masyarakat setempat sekaligus mendukung potensi lokal. Adapun tujuan perancangan dengan parameter, antara lain:

1. Mempermudah aksesibilitas transportasi umum dan pribadi untuk masuk ke dalam site agar dapat mengurangi kemacetan dan meningkatkan kenyamanan pengunjung
2. Mewadahi kebutuhan ruang terutama pada area perdagangan komoditas produk tekstil agar dapat menjadi daya tarik pengunjung
3. Merancang penataan ruang antar komoditas di Pasar Desa Cikupa saling terhubung satu sama lain agar kegiatan sosial dan ekonomi di setiap area merata
4. Memperlengkapi fasilitas yang dibutuhkan oleh setiap komoditas perdagangan agar dapat meningkatkan kenyamanan pedagang dan pembeli

UMMN

UNIVERSITAS
MULTIMEDIA
NUSANTARA