

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pasar adalah tempat di mana penjual dan pembeli bertemu, atau lebih tepatnya, tempat di mana kekuatan penawaran dan permintaan bertemu dan menciptakan harga. Pasar tradisional, seperti Pasar Cicangkal di Kabupaten Bogor, memainkan peran yang signifikan dalam kehidupan ekonomi lokal Indonesia. Pasar ini berfungsi sebagai pusat distribusi utama barang dan jasa, menghubungkan produsen, pedagang, petani, dan konsumen dalam ekosistem yang rumit. Rantai pasokan, yang bertanggung jawab untuk menyediakan barang berkualitas tinggi dengan harga terjangkau bagi masyarakat, sangat penting untuk keberhasilan pasar konvensional seperti Pasar Cicangkal. Di pasar tradisional, ketika berbicara tentang rantai pasokan, orang biasanya menekankan bagaimana barang didistribusikan, bagaimana mengelola logistik, dan bagaimana semua pihak yang terlibat dalam rantai pasokan bekerja. Menurut Rachman (2019), optimalisasi rantai pasok dapat meningkatkan efisiensi distribusi barang, yang pada akhirnya mempengaruhi stabilitas harga dan kualitas produk yang diterima oleh konsumen.

Secara makro, Pasar Cicangkal merupakan daerah yang terletak pada kecamatan Rumpin, Bogor. Dalam peta Pasar Cicangkal Terletak pada bagian utara Kecamatan Rumpin. Kecamatan Rumpin terdiri dari beberapa desa diantaranya Perdesaan Sukamulya, Mekar sari, Kertajaya, Taman Sari, Sukasari, Cipinang, Rumpin dan Kampung Sawah.

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

SITE ANALISIS



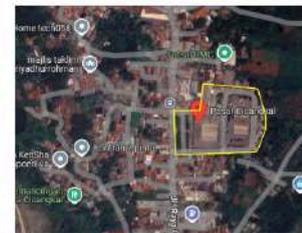
Peta Satelit Bogor Regency

Peta di atas merupakan peta Kota Bogor Regency di ambil pada tahun 2024. Bogor Terletak di tengah bagian pulau Jawa dan mayoritas lahan masih terdapat lahan hijau, dapat dilihat dari area yang berwarna hijau. Bogor Regency berbatasan dengan Kota Jakarta, Kota Bogor, Kota Tangerang Selatan, dan Kota Bekasi



Peta Satelit Kecamatan Rumpin

Peta diatas merupakan peta satelit Kecamatan Rumpin pada tahun 2024. Kecamatan Rumpin Terletak pada Kota Bogor Regency dan berada di kiri dari perbatasan Tangerang Selatan dengan Bogor. Kecamatan Rumpin Berbatasan dengan Kecamatan Ciguged, Parung, Ciampea, dan Bogor Regency



Peta Satelit Pasar Cicangkal

Pasar Cicangkal merupakan area yang berada di Kecamatan Rumpin. Pada awalnya Kecamatan Rumpin merupakan area perdesaan. Terclapat 7 Perdesaan yang mengisi area Kecamatan Rumpin diantaranya Perdesaan Sukamulya, Mekar Sari, Kertajaya, Taman Sari, Sukasari, Ciplinang, Rumpin dan Kampung Sawah

Pada tahun ke tahun Kecamatan Rumpin mendirikan sebuah Pasar yang bernama Pasar Cicangkal. Pasar Cicangkal terletak pada Perdesaan Sukamulya. Menjadi salah satu pusat area belanja untuk 7 perdesaan tersebut

Makro

Gambar 1.1.1 Peta Satelit Bogor Regency, Kecamatan Rumpin, dan Pasar Cicangkal

Sumber: Penulis (2024)

Area perancangan berbatasan langsung dengan Kota Bogor, Kota Tangerang Selatan, dan Kota DKI Jakarta. Pemilihan tapak didasari oleh pertimbangan dari Pasar Cicangkal menjadi pusat aktivitas sosial masyarakat. Batasan tapak diambil dengan pertimbangan di dalam Pasar Cicangkal. Luas Keseluruhan lahan sebesar 18.970 m² dan luas bangunan sebesar 9.998 m², dengan regulasi KDB (50), KDH (20), KLB (2) (lihat gambar 1.1.2)

UMN
UNIVERSITAS
MULTIMEDIA
NUSANTARA

NO.	JENIS BANGUNAN	LUAS BANGUNAN (M ²)	LUAS TUTUPAN (M ²)	PROSENTASE	KETERANGAN
1.	KIOS (2 x 2 M)	288,00	288,00	1,57 %	
2.	KIOS (2 x 2 M)	1.102,00	1.102,00	6,07 %	
3.	COUNTER (2 x 2 M)	384,00	384,00	2,02 %	
4.	KIOS SEMBAKO (3 x 2,5 M)	360,00	360,00	1,99 %	
5.	KIOS SEMBAKO (3 x 2 M)	788,00	788,00	4,05 %	
6.	LOS SAYUR (2 x 2 M)	660,00	660,00	3,64 %	
7.	LOS BAKAR (2 x 2 M) LT. 1	891,75	891,75	3,12 %	
	KANTOR & MUSHOLA LT. 2	893,65	-	-	
8.	KIOS TAMBAHAN (2 x 2,5 M)	135,00	135,00	0,73 %	
9.	PASAR HEMAH (12 x 5 M)	60,00	60,00	0,32 %	
10.	LOS AYAH HODOP (2 x 2 M)	96,00	96,00	0,51 %	
11.	KIOS BUAH (2,5 x 2 M)	186,50	186,50	0,98 %	
12.	BELAKAR	4.884,25	4.884,25	26,36 %	
13.	MCK	34,74	34,74	0,19 %	3 unit
14.	SUNUR RESAPAN	48,07	48,07	0,26 %	
15.	TPS	16,85	16,85	0,09 %	
16.	GARDU	10,79	10,79	0,06 %	
17.	IPAL	24,00	24,00	0,13 %	
18.	POS JAGA	8,00	8,00	0,04 %	
Jumlah Bangunan		10.074,00	9.993,05	52,08 %	
- JUMLAH JALAN & PARKIR (GRASS BLOCK) KDB 50 %			4.344,25	11,45 %	
- JUMLAH JALAN & PARKIR (ASPAL)			2.934,84	15,47 %	
Jumlah Jalan & Parkir			7.279,09	36,92 %	
Jumlah Penghijauan			1709,00	8,07 %	
TOTAL			16.971,94	100,00 %	

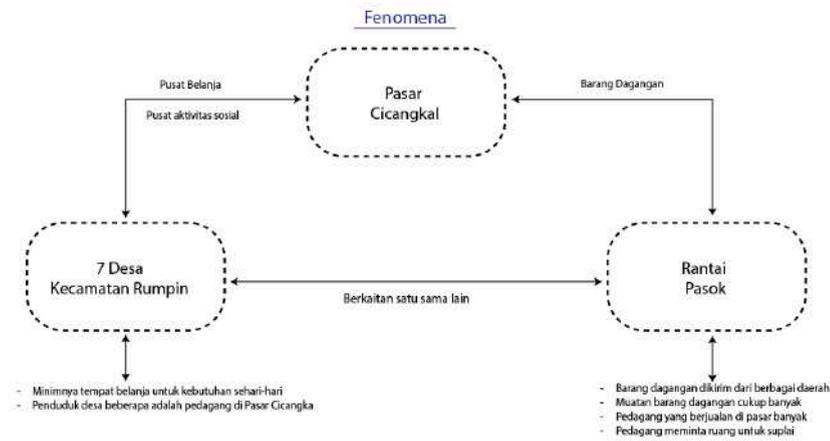
Gambar 1.1.2 Data Bangunan Pasar Cicangkal

Sumber: Kepala Pasar Cicangkal (2024)

Permasalahan utama pada tapak berkaitan dengan tidak adanya ruang untuk rantai pasok pada saat menyuplai barang masuk untuk mengisi masukan barang dagangan. Pasar Cicangkal menjadi pusat belanja di Kecamatan Rumpin. Berkaitan dengan hal tersebut maka ruang yang dibutuhkan menjadi acuan terhadap efektivitas rantai pasok dalam melakukan menyuplai barang dagangan. (lihat gambar 1.1.3)

ISU

Pasar Cicangkal merupakan pusat area belanja yang menampung banyak perdesaan. Sehingga Pasar Cicangkal memiliki beberapa rantai pasok yang datang kedalam Pasar, dengan adanya rantai pasok, maka area tempat untuk menyuplai barang dibutuhkan lebih. Akan tetapi pada Pasar Cicangkal tidak memiliki area dimana para pedagang tidak dapat menyuplai barang secara efisien. Tidak adanya area loading dock serta sirkulasi yang berantakan menyebabkan Pasar Cicangkal menjadi berantakan.



Gambar 1.1.3 Isu Utama Pasar Cicangkal

Sumber: Penulis (2024)

	Strenght	Weakness	Oppportunity	Threat
Konteks Kawasan	<ul style="list-style-type: none"> - Terhubung dengan kota besar - Memiliki lahan hijau luas - Dataran Tinggi 	<ul style="list-style-type: none"> - Banyak gelaran pasir - Kualitas polusi udara - Minim transportasi umum - Akses jalan rusak 	<ul style="list-style-type: none"> - Daerah berkembang - Menjadi Pusat belanja 	<ul style="list-style-type: none"> - Bersaing dengan kota besar - Beruangannya mahal menuju lokasi
Lokasi Tapak	<ul style="list-style-type: none"> - Menjadi pusat belanja - Membantu sarana dagang di sekitar - Terhubung langsung beberapa daerah 	<ul style="list-style-type: none"> - Akses jalan menuju tapak rusak - Minim Transportasi umum - Sirkulasi Tapak Berantakan - Tidak ada area loading dock - Parkiranyang tidak teratur 	<ul style="list-style-type: none"> - Area tapak menjadi lebih luas - Menjadi pasar terburuk - Menarik pedagang luar ke Tapak 	<ul style="list-style-type: none"> - Persepsi negatif perkembangan tapak - Kurangnya minat pedagang untuk Berjualan - Pengunjung tidak minat datang - Pasar Perlahan dapat tutup permanen
Pengunjung	<ul style="list-style-type: none"> - Rata-rata belanja di Pasar Cicangkal - Membeli keperluan sehari-hari - Barang jual murahan 	<ul style="list-style-type: none"> - Sikitnya menuju ke tapak - Kendiri jalan di malam hari gelap - Penerangan di tapak kurang 	<ul style="list-style-type: none"> - Menjadi pusat interaksi sosial 	<ul style="list-style-type: none"> - Keragaman sosial antar pengunjung
Pedagang	<ul style="list-style-type: none"> - Mengal hasil panen sendiri - Menjual dengan harga murah - Kualitas apa adanya 	<ul style="list-style-type: none"> - Minat berjualan sedikit - Sewa kios mahal - Kualitas jualan tidak sama - Selti untuk menyuplai barang 	<ul style="list-style-type: none"> - Meningkatkan Ekonomi rakyat - Barang jual kualitas lokal 	<ul style="list-style-type: none"> - Inovasi pemasaran - Jual barang tidak laku

Gambar 1.1.4 SWOT Pada Tapak

Sumber: Penulis (2024)

Dilihat dari faktor internal, kawasan Pasar Cicangkal beberapa kelebihan yakni terhubung dengan kota-kota besar, memiliki lahan hijau luas, tergolong

dataran tinggi, dan menampung banyak perdesaan. Sehingga membuat Pasar Cicangkal menjadi pusat aktivitas belanja serta sosial.

Faktor-faktor eksternal yang dapat mengancam lokasi termasuk kurangnya transportasi ke lokasi, polusi udara yang disebabkan oleh galian pasir yang menjulang, dan jalan yang rusak karena kendaraan berat melewati. Faktor-faktor ini perlu dipertimbangkan untuk mengoptimalkan keuntungan kawasan.

Dengan keberadaan Pasar Cicangkal menciptakan sebuah ruang aktivitas sosial dan jual beli barang. akan tetapi dengan fasilitas apa adanya membuat pasar semakin menurun eksistensi dari Pasar Cicangkal sendiri. Membuat pedagang kekurangan pembeli, pedagang memilih menjual barang dagangannya di sekitar rumah, atau tempat lainnya yang mungkin dapat membantu barang dagangan laris manis.

Perancang mengangkat konsep Pasar Berkelanjutan, konsep pasar yang dirancang untuk memenuhi kebutuhan komoditas saat ini tanpa mengorbankan kemampuan generasi mendatang untuk memenuhi kebutuhan. Ini mengintegrasikan prinsip keberlanjutan dalam aktivitas pasar, mulai dari perancangan fisik hingga operasional, dengan tujuan menciptakan lingkungan perdagangan yang ramah lingkungan, efisien, dan berdaya guna dalam jangka panjang. Oleh karena itu, perancangan akan mengangkat pertanyaan, **“Bagaimana desain pasar dapat memenuhi kebutuhan ruang komoditas pada Pasar Cicangkal?”**

1.2 Rumusan Masalah

Rumusan masalah yang berasal hasil penelitian mengenai kebutuhan komoditas, dengan melakukan sebuah perancangan sebagai solusi dari masalah yang telah ditemukan oleh penulis. Yaitu

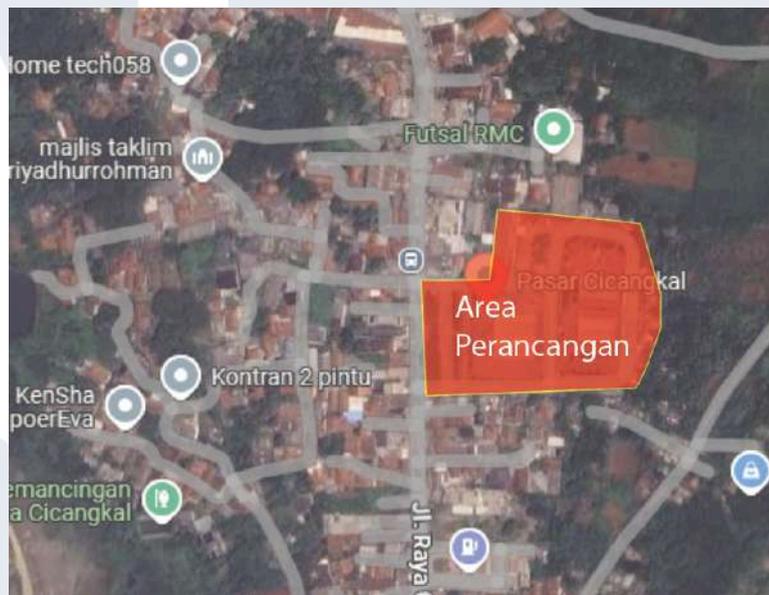
1. Bagaimana desain Pasar Cicangkal dapat memenuhi kebutuhan ruang komoditas yang awal mulanya berantakan?

Dari permasalahan diatas, dapat dilihat bahwa penulis membuat perancangan arsitektural sebagai jawaban dengan masalah berkaitan perancangan sebagai berikut.

1. Bagaimana organisasi ruang pasar untuk memenuhi kebutuhan ruang penjualan dan penyimpanan sesuai dengan kebutuhan ruang bagi komoditas?
2. Bagaimana sirkulasi bagi berbagai komoditas berasal dari rantai pasok berbeda?

1.3 Batasan Masalah

Fokus batasan masalah perancangan ini adalah sebagai berikut:



Gambar 1.3.1 Batasan Wilayah Perancangan

Sumber: Penulis (2024)

- Area Perancangan Pasar di Pasar Cicangkal sendiri dengan luas lahan 18.970 m². Batas wilayah merancang diambil tembok perbatasan pasar dengan rumah sekitar atau lahan kosong sekitar.
- Perancangan berdasarkan standar peraturan pembangunan pasar yang berlaku di Indonesia

- Perancangan mempertimbangkan peraturan setempat, regulasi pemerintah, dan ketentuan ruang pasar yang dibutuhkan.

1.4 Tujuan Perancangan

Tujuan Perancangan didasari dari rumusan masalah diatas, diantaranya:

1. Meningkatkan kebutuhan ruang penjualan dan penyimpanan sesuai dengan kebutuhan ruang bagi komoditas yang dapat membantu dalam penyesuaian ruang yang ada.
2. Menciptakan sirkulasi bagi berbagai komoditas berasal dari rantai pasok berbeda yang efisien dan efektif dalam melakukan aktivitas bagi pengunjung dan pedagang.

1.5 Manfaat Perancangan

Manfaat dari hasil perancangan diharapkan dapat membantu atau memberikan solusi dari permasalahan yang berada Pasar Cicangkal. Semoga dari hasil perancangan ini dapat bermanfaat bagi masyarakat dan pemerintah kabupaten bogor dalam pembangunan Pasar Cicangkal yang baik.

1.6 Sistematika Penulisan

Struktur penulisan mencakup susunan pembahasan dalam laporan. Struktur ini menjelaskan isi pokok bahasan dari setiap bagian laporan, yaitu:

- **BAB I: PENDAHULUAN**

Berisi penjelasan mengenai latar belakang munculnya permasalahan yang menjadi dasar penentuan judul penelitian, serta arah penelitian yang akan dilakukan.

- **BAB II: TINJAUAN PUSTAKA**

Memuat teori-teori yang relevan dengan permasalahan yang telah diuraikan sebelumnya. Selain itu, bab ini juga membahas hasil penelitian terdahulu yang berkaitan.

- **BAB III: METODE PENELITIAN & PERANCANGAN**

Menjelaskan tahapan-tahapan penelitian yang akan dilakukan serta metode pengolahan data yang digunakan.

- **BAB IV: PEMBAHASAN**

Berisi analisis data yang telah diperoleh, dengan mengaitkan hasil yang didapatkan dengan teori-teori yang dijelaskan pada bab sebelumnya.

- **BAB V: KESIMPULAN**

Merangkum hasil penelitian, memberikan jawaban atas rumusan masalah, serta menyampaikan saran untuk pembaca.

- **DAFTAR PUSTAKA**

Mencantumkan sumber-sumber referensi yang digunakan untuk mendukung penelitian ini.

UMMN

UNIVERSITAS
MULTIMEDIA
NUSANTARA