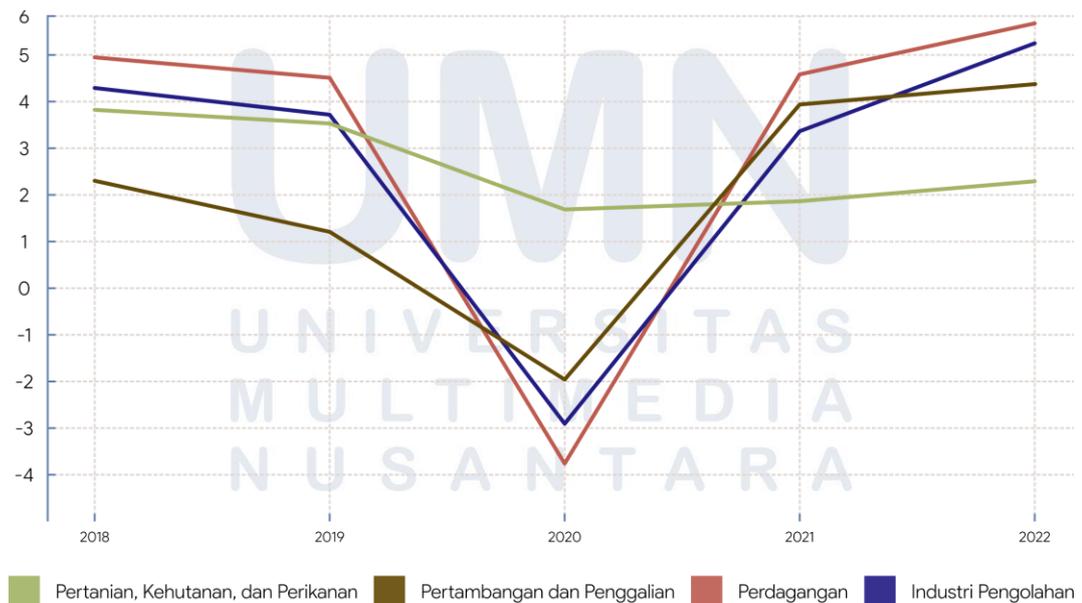


# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

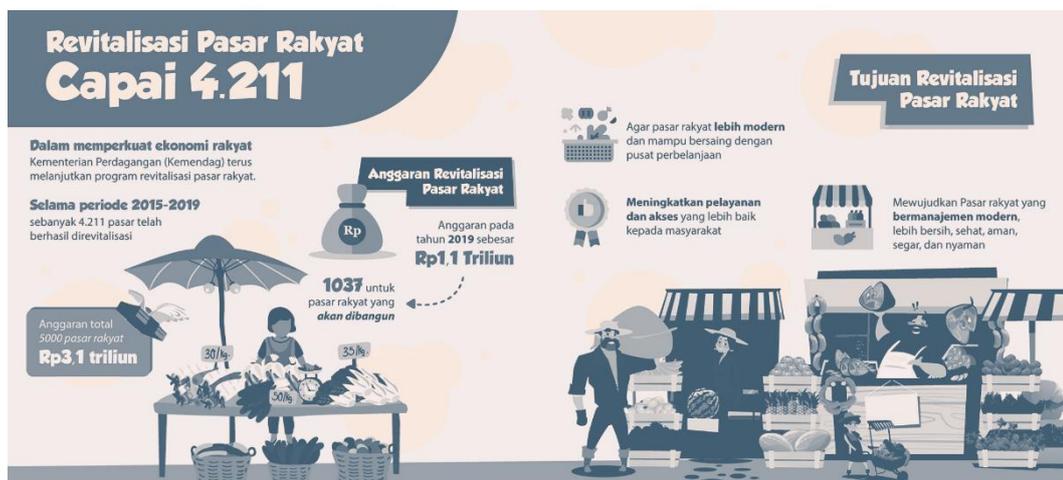
Pasar rakyat memiliki peran yang sangat penting dalam mendukung perekonomian nasional, khususnya sebagai wadah utama aktivitas perdagangan masyarakat dan penggerak sektor Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah (UMKM). Keberadaan pasar rakyat tidak hanya berfungsi sebagai pusat distribusi barang kebutuhan pokok, tetapi juga berkontribusi terhadap pertumbuhan ekonomi lokal, penciptaan lapangan kerja, serta peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Data Badan Pusat Statistik (BPS) menunjukkan bahwa pada periode 2018 hingga 2019, pertumbuhan sektor perdagangan secara konsisten melampaui sektor-sektor dominan lainnya. Namun, pada tahun 2020, sektor ini mengalami kontraksi tajam oleh pandemi COVID-19 sehingga tingkat pertumbuhannya menjadi yang terendah dibandingkan tiga sektor utama lainnya. Meskipun demikian, sektor perdagangan kembali mencatat pertumbuhan positif sejak tahun 2021 hingga 2022.



Gambar 1. 1 Laju pertumbuhan PDB tahun 2018-2022

Sumber: Profil Perdagangan Indonesia (2022)

Jika dilihat dari kontribusinya terhadap struktur Produk Domestik Bruto (PDB) nasional sepanjang tahun 2022, sektor perdagangan menempati posisi kedua terbesar setelah sektor industri pengolahan, dengan kontribusi sebesar 12,85 persen. Pada tahun yang sama, sektor perdagangan mengalami pertumbuhan sebesar 5,52 persen, meningkat dibandingkan 4,63 persen pada tahun sebelumnya. Kontribusi besar ini tidak terlepas dari tingginya transaksi di sarana perdagangan konvensional seperti pasar rakyat. Namun, kontribusi besar ini tidak seluruhnya berasal dari pasar rakyat. Justru, dalam satu dekade terakhir, pertumbuhan yang paling signifikan datang dari sektor retail modern: seperti supermarket, minimarket, pusat perbelanjaan, hingga e-commerce. Ini yang menyebabkan kontribusi perdagangan tetap tinggi. Beriringan dengan hal itu, Eksistensi pasar rakyat mulai mengalami tekanan akibat pesatnya pertumbuhan sektor retail modern seperti pusat perbelanjaan dan toko swalayan. Perubahan pola konsumsi masyarakat yang cenderung memilih tempat berbelanja yang modern, nyaman, dan serba praktis membuat pasar rakyat semakin terpinggirkan. Akibatnya, jumlah konsumen yang bertransaksi di pasar rakyat mengalami penurunan signifikan, dan ini berdampak langsung terhadap keberlangsungan pedagang serta roda ekonomi lokal.



Gambar 1. 2 Infografis program revitalisasi pasar rakyat  
Sumber: indonesiabaik.id (2025)

Merespons permasalahan tersebut, pemerintah mengambil langkah strategis dengan meluncurkan program revitalisasi terhadap sekitar 5.000 pasar rakyat

selama periode 2015 hingga 2019. Program ini dilandasi oleh Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2014 tentang Perdagangan, yang mengamanatkan bahwa pasar rakyat harus menjadi sarana perdagangan yang bersih, aman, nyaman, dan mampu menyediakan akses serta pelayanan yang lebih baik kepada masyarakat. Revitalisasi ini mencakup perbaikan fisik pasar, peningkatan manajemen pengelolaan, penguatan aspek sosial budaya, serta dorongan terhadap pertumbuhan ekonomi pasar. Sebagai upaya untuk mengevaluasi pelaksanaan program tersebut, maka pada tahun 2021 Badan Pusat Statistik (BPS) menyelenggarakan Survei Profil Pasar Rakyat yang berfokus pada wilayah Jawa (kecuali DKI Jakarta), Bali, dan Nusa Tenggara, atau yang dikenal dengan sebutan wilayah Jabalnusra. Survei ini bertujuan untuk menggambarkan kondisi pasar rakyat sebelum dan sesudah revitalisasi, serta untuk mengukur sejauh mana program revitalisasi memberikan dampak terhadap dimensi fisik, manajerial, ekonomi, dan sosial budaya pasar.



Gambar 1.3 Wilayah Jabalnusra  
Sumber: Profil Pasar (2021)

Perubahan yang terjadi pada pasar rakyat setelah dilakukannya revitalisasi, ditinjau dari empat dimensi utama: fisik, manajemen, sosial budaya, dan ekonomi. Untuk memperoleh hasil yang objektif dan menggambarkan perubahan secara menyeluruh, Badan Pusat Statistik menggunakan pendekatan Analytical Hierarchy Process (AHP). Indeks revitalisasi ini dibangun berdasarkan berbagai indikator dari masing-masing dimensi. Misalnya, pada dimensi fisik diukur kondisi bangunan, sanitasi, dan fasilitas pasar; pada dimensi manajemen diukur aspek kelembagaan dan pengelolaan pasar; dimensi ekonomi menilai omzet pedagang, jumlah

pengunjung, dan akses permodalan; sedangkan dimensi sosial budaya mencakup suasana pasar, kenyamanan interaksi sosial, dan nilai-nilai kebersamaan antar pelaku pasar.



Gambar 1. 4 Indeks Pengukuran Hasil Revitalisasi Pasar Rakyat  
 Sumber: Badan Pusat Statistik (2021)

Hasil pengukuran menunjukkan bahwa nilai indeks revitalisasi pasar rakyat di wilayah Jabalnusra mencapai 61,13 poin, naik dari sebelumnya yaitu 55,94 poin (skala 0–100). Kenaikan ini mencerminkan adanya perbaikan secara umum pasca revitalisasi, meskipun tingkat pencapaian di tiap dimensi tidak merata. Dimensi fisik mencatatkan peningkatan tertinggi, menunjukkan bahwa revitalisasi memang secara nyata telah berhasil memperbaiki kondisi infrastruktur pasar. Disusul oleh dimensi manajemen yang menunjukkan perkembangan, walaupun belum merata di semua lokasi. Dimensi sosial budaya dan ekonomi mencatatkan peningkatan paling rendah, menandakan bahwa dampak revitalisasi belum sepenuhnya mendorong perubahan di sisi hubungan sosial maupun penguatan daya beli dan pemasaran pedagang. Tidak hanya itu, hasil survei juga menunjukkan bahwa masih 25,39% pasar yang tidak memiliki, 9,41% pasar tidak memiliki atap permanen, dan 5,28% pasar dengan tanah sebagai sebagian besar lantai dasarnya setelah terkenal revitalisasi. Hal ini menunjukkan jika dari sisi kualitas fisik dengan poin tertinggi pun masih kurang baik dilakukan.

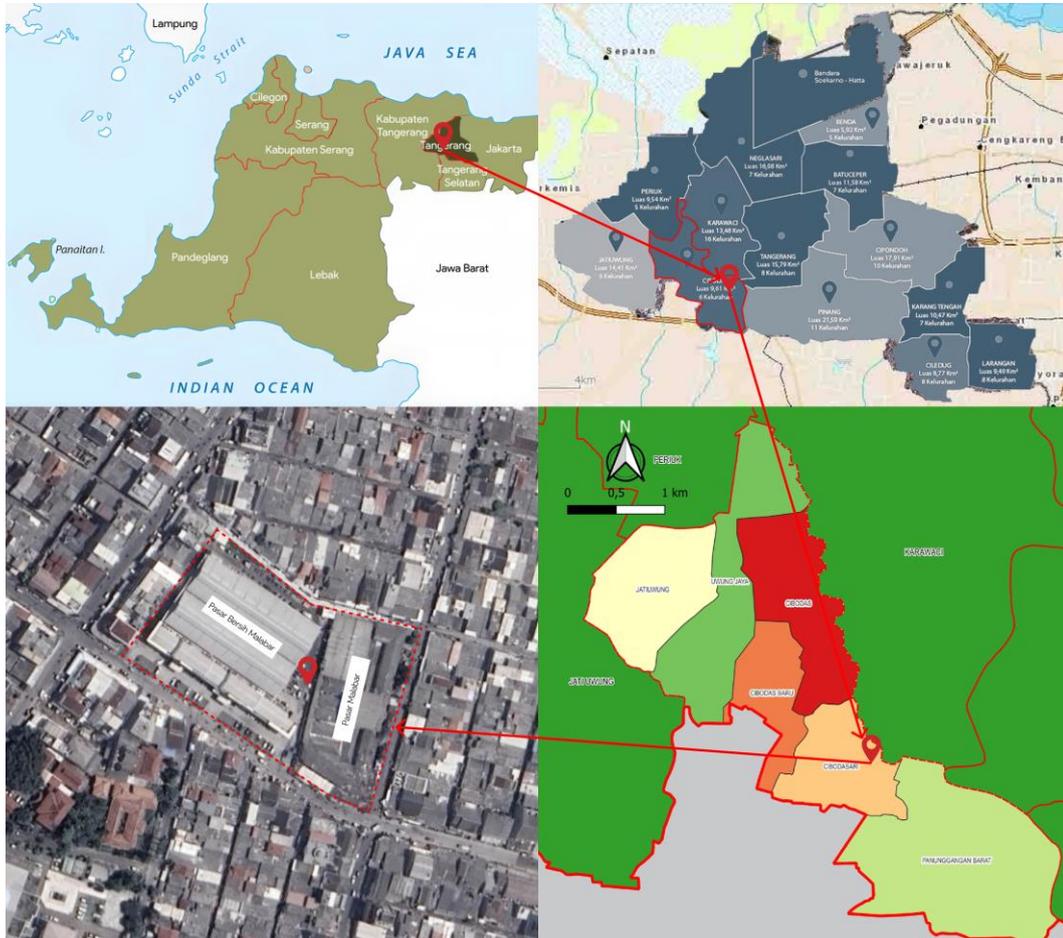
Pasar berperan sebagai pusat aktivitas ekonomi yang tidak hanya memfasilitasi transaksi jual beli barang dan jasa, tetapi juga menjadi titik distribusi bagi para pedagang serta mempermudah konsumen dalam memenuhi kebutuhan harian. Seiring berjalannya waktu, pasar berkembang dan kini terbagi menjadi dua kategori utama, yaitu pasar tradisional dan pasar modern. Meski keduanya memiliki kelebihan masing-masing, pasar tradisional biasanya menawarkan harga yang dapat dinegosiasikan namun seringkali tampil dengan kondisi bangunan yang kurang terawat, sementara pasar modern lebih unggul dari segi tampilan fisik dan pengelolaan yang lebih sistematis. Oleh karena itu, agar pasar tradisional tetap relevan dan kualitasnya terjaga, perlu dilakukan perbaikan menyeluruh baik dari segi fisik maupun non-fisik melalui program revitalisasi.



Gambar 1. 5 Pemetaan Pasar di Kota Tangerang dan beberapa yang terkena program revitalisasi  
Sumber: Reproduksi Google Maps (2025)

Diharapkan dengan adanya revitalisasi, lingkungan pasar akan menjadi lebih bersih, menarik lebih banyak pengunjung, menawarkan biaya sewa yang lebih terjangkau, dan meningkatkan aspek keamanan. Sebagai pusat kegiatan perdagangan yang berbasis interaksi langsung, pasar tradisional tidak hanya berfungsi sebagai tempat transaksi jual beli, tetapi juga sebagai ruang sosial yang merefleksikan budaya setempat. Namun, dengan berkembangnya pusat perbelanjaan modern dan e-commerce, pasar tradisional menghadapi tantangan besar dalam mempertahankan daya saingnya. Fenomena ini terjadi di berbagai kota besar, termasuk di Kecamatan Cibodas, Kota Tangerang, di mana Pasar Malabar

mengalami revitalisasi yang dinilai kurang berhasil oleh masyarakat dan pedagang setempat.

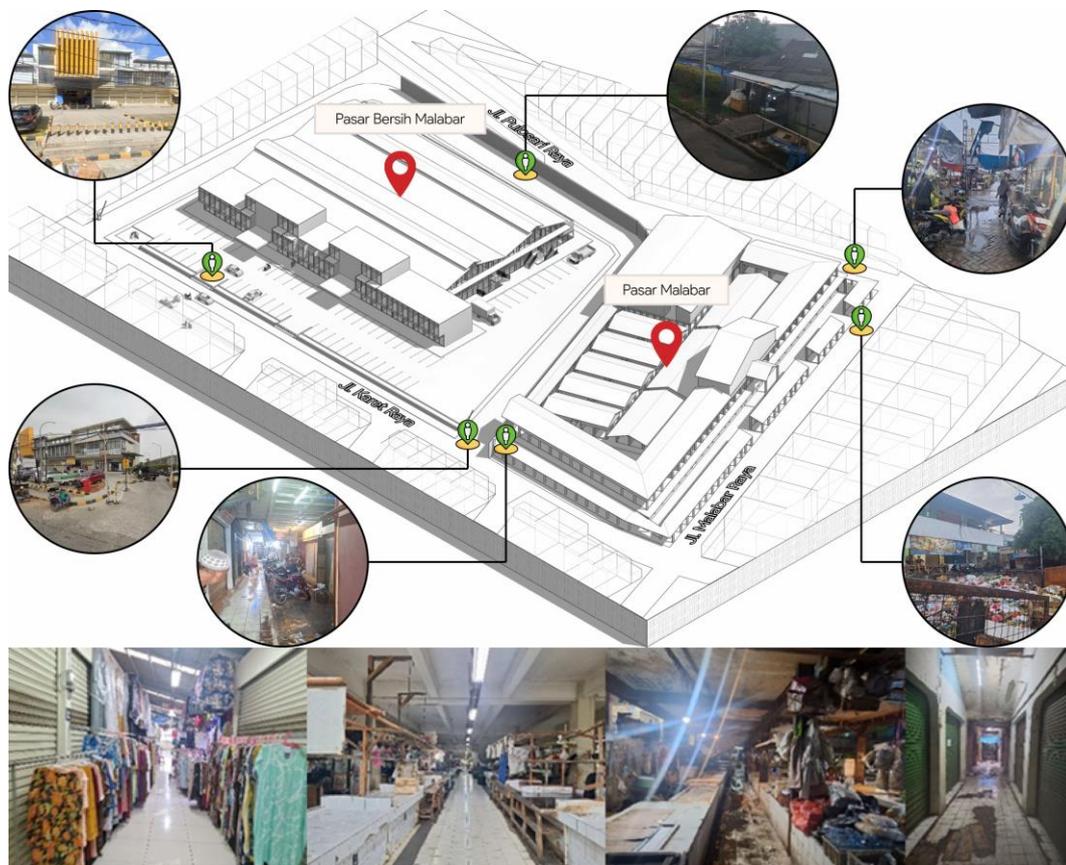


Gambar 1. 6 Peta Lokasi Penelitian

Sumber: Lamudi (2023), Kumparan (2023) dan Reproduksi Google Maps (2025)

Pasar Malabar terdiri dari dua bagian, yaitu Pasar Malabar Lama dan Pasar Bersih Malabar yang sudah direvitalisasi oleh didanai oleh bantuan pihak swasta. Pasar Bersih Malabar terletak di Kecamatan Cibodas, Kota Tangerang, Banten, dengan lokasi strategis yang mudah dijangkau oleh penduduk Perumnas Tangerang. Sebelum dilakukan revitalisasi, pasar ini memiliki kondisi yang khas dari pasar tradisional yaitu kurang bersih, minim fasilitas, serta aksesibilitas bangunan yang kurang optimal. Namun, keadaan tersebut berubah signifikan pada tahun 2015 ketika pasar ini direvitalisasi melalui kerja sama antara Perumnas Kota Tangerang dan PT. Putra Citanusa. Secara fisik, kondisi bangunan di Pasar Bersih Malabar

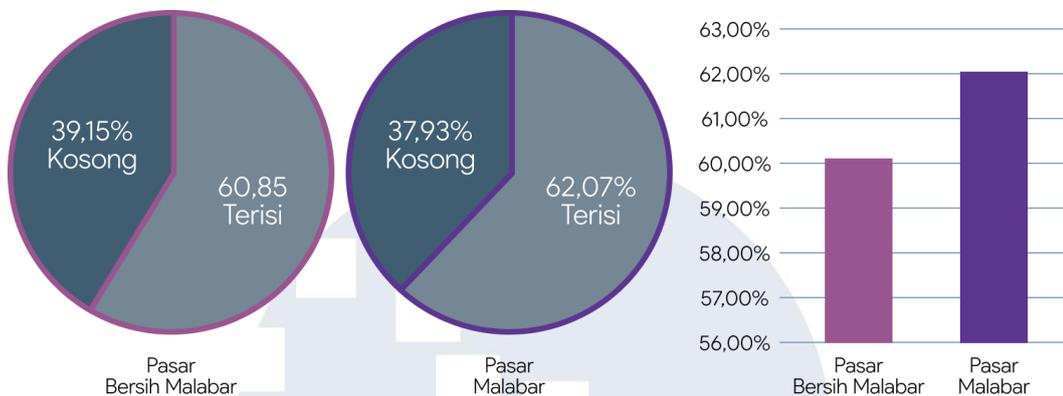
lebih baik, karena bangunan di Pasar Malabar belum mengalami perbaikan selama 29 tahun terakhir.



Gambar 1. 7 Perbedaan Kondisi Pasar Bersih Malabar dengan Pasar Malabar  
Sumber: Foto Oleh Penulis (2025)

Revitalisasi ini bertujuan untuk meningkatkan kebersihan, kenyamanan, serta keteraturan tata ruang pasar agar lebih modern dan higienis. Fasilitas Pasar Bersih Malabar seperti ATM, musholla, toilet, timbangan ukur ulang, dan lahan parkir mobil lebih lengkap daripada yang ada di Pasar Malabar. Meskipun perbaikan fisik merupakan salah satu indikator revitalisasi, keberhasilan sesungguhnya juga harus diukur dari seberapa dinamis suatu kawasan kembali beroperasi. Posisi Pasar Bersih Malabar yang telah direvitalisasi seharusnya memberikan dampak yang signifikan terhadap pengunjung di Pasar Malabar yang berada tepat disebelahnya karena tidak direvitalisasi. Namun, kenyataannya Pasar

Bersih Malabar ini justru memiliki jumlah okupansi kios yang lebih rendah dibanding Pasar Malabar Lama yang tidak direvitalisasi.



Gambar 1. 8 Perbandingan Diagram Tingkat Okupansi dan Tingkat Hunian Pasar Bersih Malabar dengan Pasar Malabar

Sumber: Miftah Hidayat dan Suryadi Santoso dengan olahan penulis(2025)

Tingkat okupansi kios yang lebih rendah menunjukkan bahwa perbaikan pasar tidak hanya membuatnya lebih rapi dan bersih tetapi ada aspek lain yang perlu diperhatikan. Menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum/Permen PU No. 18 Tahun 2010 tentang Pedoman Revitalisasi Kawasan, revitalisasi tidak hanya ditujukan untuk memperbaiki kondisi fisik suatu kawasan, melainkan juga untuk menghidupkan kembali aktivitas di dalamnya. Sayangnya konsep pasar yang pemerintah rancang dengan bentuk bangunan aula dan pola ruangnya ternyata kurang sejalan dengan esensi pasar sebagai ruang yang menunjang kegiatan ekonomi dan sosial. Pasar tradisional bukan hanya tempat jual beli barang, tetapi juga merupakan sistem sosial dan budaya yang kompleks (Geertz, 1963). Sehingga Pasar Bersih Malabar dan Pasar Malabar akan dirancang dengan menggali kembali aspek yang mempengaruhi keterikatan penjual dan pembeli dan perannya dalam mendukung kebutuhan interaksi. Berdasarkan latar belakang, Aspek tersebut mulai dari Kualitas Ruang sampai Fungsi Sosial. sehingga perancangan ini akan berfokus menjawab pertanyaan “Bagaimana Optimalisasi Kualitas Ruang dan Fungsi Sosial dalam Perancangan Pasar Malabar”

## **1.2 Rumusan Masalah**

Dari hasil latar belakang mengenai kualitas ruang dan fungsi sosial Pasar Malabar, penulis melakukan perancangan sebagai solusi dari masalah yang telah ditemukan. Masalah utama yang ingin diselesaikan yaitu:

1. Bagaimana optimalisasi kualitas ruang Pasar Malabar sebagai ruang yang nyaman dalam mewadahi aktivitas masyarakat sekitar.
2. Bagaimana optimalisasi fungsi sosial Pasar Malabar sebagai ruang yang aktif dalam mendukung interaksi penjual dan pembeli.

Dari permasalahan tersebut, penulis melakukan perancangan arsitektural sebagai solusi dengan masalah perancangan sebagai berikut.

1. Bagaimana meningkatkan kualitas fisik ruang Pasar Malabar sebagai pasar yang dapat mengakomodasi kebutuhan pedagang dari segi aksesibilitas, fasilitas, zonasi, sirkulasi, material, dan pencahayaan.
2. Bagaimana desain tipologi lapak yang dapat meningkatkan fungsi sosial Pasar Malabar sebagai ruang interaksi sosial yang dinamis

## **1.3 Batasan Masalah**

1. Kajian analisis makro mencakup radius 5 km dari tapak dan kajian analisis mikro mencakup radius 500 m dari tapak.
2. Batasan wilayah perancangan adalah Pasar Malabar yang berlokasi di Jl. Karet Raya, RT.005/RW.011, Cibodasari, Kec. Cibodas, Kota Tangerang, Banten.

Batasan perancangan berdasarkan Peraturan Daerah Kota Tangerang Nomor 6 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang 2012-2032. Pasal 66 Ayat 2 yang berbunyi ketentuan umum peraturan zonasi pusat pelayanan kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi: kegiatan yang diperbolehkan meliputi kegiatan pemerintahan kota, perdagangan dan jasa skala kota dan regional, dan

ruang terbuka hijau; intensitas pemanfaatan ruang pusat pelayanan kota meliputi: KDB maksimum 60%, KLB maksimum 20, dan KDH minimum 15%. Sedangkan Perda Kota Tangerang No. 6 Tahun 2019 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang Tahun 2012-2032 dengan ketentuan GSB Jl. Malabar Raya, Jl. Karet Raya, dan Jl. Cemara Raya adalah 4 meter

3. Pendekatan perancangan pola ruang terkait dengan ergonomi, proksemik, dan sirkulasi.



Gambar 1. 9 Batasan penelitian pada Pasar Malabar  
Sumber: Olahan penulis dengan peta dari Google Maps (2025)

#### 1.4 Tujuan Perancangan

Tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Meningkatkan kualitas fisik dan kenyamanan ruang Pasar Malabar sehingga mendukung kegiatan perdagangan dan perannya sebagai pasar lebih maksimal.
2. Meningkatkan desain tipologi lapak agar sesuai dengan kebutuhan penjual dan pembeli dalam sisi ekonomi maupun sosial yang dinamis.

### **1.5 Manfaat Perancangan**

Optimalisasi Kualitas Ruang dan Fungsi Sosial dalam perancangan Pasar Malabar diharapkan dapat menjadi referensi terhadap konsep rancangan dari program revitalisasi pasar berikutnya yang mencakup tidak hanya berfokus pada salah satu aspek tetapi berbagai aspek mulai dari kualitas fisik sampai fungsinya sebagai ruang sosial yang akrab.

### **1.6 Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan menjelaskan tentang urutan penulisan setiap bab yang disertai dengan penjelasan singkat tentang isi dari setiap bab tersebut. Sistematika penulisan memberikan kejelasan tentang urutan berpikir penulis dan/atau perancang.

BAB I: menguraikan isu fenomena mulai dari latar belakang terjadinya program revitalisasi pasar oleh pemerintah. Kemudian bagaimana dampaknya yang ternyata dirasa kurang berhasil terutama dalam kualitas ruang dan fungsi sosial seperti yang terjadi pada Pasar Bersih Malabar yang punya presentasi okupansi kios lebih rendah dibanding Pasar Malabar yang tidak direvitalisasi.

BAB II: menjelaskan teori yang digunakan dalam perancangan. Program revitalisasi yang dilaksanakan hanya mengutamakan aspek bentuk dan fungsi dari arsitektur pasar, tetapi tidak memperhatikan aspek makna dalam perancangannya. Teori sirkulasi dan prosemik serta ergonomi berpengaruh terhadap aspek fungsi sosial dan kualitas ruang dalam pasar. Bab ini juga berisi penjelasan beberapa studi preseden serta perbandingannya yang dapat menjadi kajian dalam perancangan.

BAB III: memaparkan metode perancangan yaitu kualitatif yang menjadi landasan untuk mengumpulkan data dengan observasi di Pasar Bersih Malabar, Pasar Malabar, dan Pasar Malabar Emperan yang mendalam serta wawancara agar analisa dapat lebih jelas dan terperinci.

BAB IV: menganalisa data hasil observasi yang dikumpulkan ke dalam bentuk diagram yang mudah dipahami, lalu dihubungkan dengan teori yang ada sehingga menjadi pembahasan yang koheren. Data tersebut berupa kondisi eksisting pasar yaitu Pasar Bersih Malabar, Pasar Malabar, dan Pasar Malabar Emperan untuk dijabarkan bagaimana penjual dan pembeli berinteraksi.

BAB V: menjelaskan konsep perancangan pasar yaitu mulai dari alasan pemilihan desain tersebut serta pertimbangannya dan bagaimana penerapan teori terhadap hasil rancangan, sampai ke area servis berupa sistem utilitas.

BAB VI: kesimpulan dari hasil perancangan yang dilakukan dan harus menjawab rumusan masalah yang telah diungkapkan di awal. Bagian ini juga berisi penjelasan mengenai kontribusi perancangan yang telah dilakukan untuk dunia arsitektur secara umum ataupun khusus serta saran penulis berikan kepada pembaca.

