

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kota merupakan suatu kawasan permukiman yang di dalamnya terdapat berbagai kegiatan serta fasilitas pendukung untuk memudahhi kegiatan dan kebutuhan masyarakat yang tinggal di dalamnya. Kegiatan yang ada di perkotaan ditandai dengan adanya kegiatan perdagangan dan jasa sebagai dominasi kegiatan di perkotaan (Tarigan, 2005). Pengertian lain tentang pasar merupakan tempat bertemunya penjual dan pembeli untuk melakukan transaksi barang atau jasa, dalam bentuk produksi atau penentuan harga. Pasar Tradisional adalah pasar yang dibangun dan dikelola oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, Swasta, Badan Usaha Milik Negara dan Badan Usaha Milik Daerah termasuk kerjasama dengan swasta dengan tempat usaha berupa toko, kios, los dan tenda yang dimiliki/dikelola oleh pedagang kecil, menengah, swadaya masyarakat atau koperasi dengan usaha skala kecil, modal kecil dan dengan proses jual beli barang dagangan melalui tawar menawar (Marthon, 2004)

Kota Bumi Serpong Damai (BSD) atau yang lebih dikenal dengan *BSD City* adalah sebuah kota baru yang dibuat oleh pengembang yang terbentuk akibat dari pesatnya perkembangan Ibu Kota Jakarta. *BSD City* terletak di 3 kecamatan yaitu Kecamatan Cisauk, dan Kecamatan Pagedangan di Kabupaten Tangerang, serta Kecamatan Serpong di Kota Tangerang Selatan. *BSD City* memiliki kawasan baru yaitu kawasan intermoda yang terletak di Kecamatan Cisauk. Kawasan intermoda *BSD City* memiliki fasilitas utama yaitu Stasiun *Commuterline* Cisauk, terminal trans BSD 2, terminal shuttle bus, dan dikelilingi berbagai fasilitas pendukung, mulai dari Universitas Atmajaya, Universitas Prasetya Mulya, **Pasar Modern**, kawasan perumahan, kawasan bisnis dan perkantoran, Indonesia Convention Exhibition (ICE BSD), AEON Mall, dan The Breeze. Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 13 Tahun 2011 tentang RTRW Kabupaten Tangerang Tahun 2011-2031 membahas mengenai rencana struktur ruang wilayah Kabupaten. Rencana struktur ruang meliputi sistem pusat pelayanan yang berisi mengenai sistem pusat perkotaan dan perdesaan. Sistem pusat perkotaan menyatakan bahwa Kecamatan Cisauk termasuk bagian dari pusat pelayanan kawasan (PPK)

perkotaan. PPK Perkotaan Kecamatan Cisauk berfungsi sebagai pusat pemerintahan kecamatan, industri, permukiman kepadatan tinggi, dan permukiman kepadatan sedang. Berdasarkan ketentuan umum peraturan zonasi kawasan perkotaan yang berfungsi sebagai PPK kegiatan yang diperbolehkan meliputi : permukiman, pasar kecamatan, kantor camat, Bank Perkreditan Rakyat, kantor pos pembantu, terminal bis type C, puskesmas, Rumah Sakit Ibu dan Anak, posyandu, pertokoan eceran, gudang, penginapan, sekolah, rumah sakit type C, tempat ibadah skala kecamatan, gedung olahraga, dan gedung pertemuan. Salah satu kegiatan yang di perbolehkan adalah adanya pasar tingkat kecamatan.

Pasar Intermoda BSD *City* adalah pasar modern yang terletak di Kecamatan Cisauk. Pasar Modern Intermoda BSD *City* ini dibangun dan dikelola oleh pihak pengembang yaitu Sinar Mas Land. Pasar ini resmi beroperasi pada awal tahun 2019. Pasar menyediakan berbagai macam kebutuhan seperti sayuran, buah, bumbu dapur, daging, ikan, pelatan rumah tangga, pakaian, makanan, dan lainnya. Aktivitas Pasar Modern Intemoda BSD *City* dimulai sejak subuh sampai malam. Waktu tersibuk pasar dimulai pukul 06.00 - 12.00 WIB hal ini karena banyak nya pengunjung untuk berbelanja kebutuhan sehari-hari seperti sayur dan makanan siap saji. Setelah waktu sibuk selesai, di atas jam 14.00 masih ada kegiatan lain di Pasar Modern Intermoda BSD *City* yaitu di area *food court* karena pasar ini menyediakan berbagai macam jajanan dan makanan khas. Area *food court* ini tutup pada jam 22.00 WIB. Keunggulan Pasar Modern Intermoda BSD *City* ditunjang dengan kemudahan akses menuju pasar karena terhubung langsung dengan Kawasan Intermoda berupa Terminal Intermoda dan Stasiun Cisauk. Oleh sebab itu peneliti ingin melakukan **Identifikasi Daya Tarik Pasar Modern Intermoda BSD *City* Kecamatan Cisauk Kabupaten Tangerang Berdasarkan Persepsi Pengunjung.**

1.2 Rumusan Masalah

Pasar Modern Intermoda BSD *City* merupakan suatu pusat pelayanan perdagangan yang berada di Kecamatan Cisauk. Pasar Modern Intermoda BSD *City* terletak di Desa Sampora, Kecamatan Cisauk, Kabupaten Tangerang. Pasar Modern Intermoda BSD *City* dikelola oleh pihak pengembang Sinar Mas *Land*. Pasar ini dibangun diatas lahan dengan luasan 27.000 m² dan luas bangunan 21.000 m². Pembangunan Pasar Modern Intermoda BSD *City* ini dimulai pada tahun 2017 dan selesai pada tahun 2018 awal. Pasar ini mulai dan langsung beroperasi sesudah pasar selesai dibangun pada awal 2018. Pasar ini

merupakan pasar baru, oleh sebab itu penulis ingin **mengidentifikasi bagaimana kondisi Pasar Modern Intermoda BSD City.**

Pasar Intermoda BSD City baru berdiri 2 tahun sehingga jumlah pengunjung/konsumen pasar belum terlalu banyak. Namun jumlah pengunjung/konsumen Pasar Modern Intermoda BSD City mengalami peningkatan setiap tahunnya. Peningkatan pengunjung/konsumen pasar juga disebabkan karena lokasi pasar yang strategis dan mudah dijangkau. Untuk itu perlunya **mengidentifikasi pengunjung/konsumen Pasar Modern Intermoda BSD City.**

Target market Pasar Modern Intermoda BSD City adalah penduduk sekitar pasar baik penduduk lokal maupun penduduk pendatang di Kecamatan Cisauk, selain itu juga target market pasar adalah para pengguna angkutan antar moda yaitu pengguna bus dan kereta. Oleh sebab itu perlu dilakukan analisa **karakteristik pengunjung/konsumen di Pasar Modern Intermoda BSD City.**

Pasar pada umumnya identik dengan kondisi yang kotor dan berbau juga tidak teraturnya para pedagang yang berjualan. Pasar Modern Intermoda BSD City di desain sebaik mungkin untuk membuat para pengunjung/konsumen merasa nyaman dalam berbelanja atau melakukan kegiatan lainnya. Keberadaan Pasar Modern Intermoda BSD City merupakan wajah baru bagi Desa Sampora. Pasar Modern Intermoda BSD City ini berada di Kawasan Intermoda BSD City dan ditunjang dengan kemudahan akses transportasi yakni, KRL, *Shuttle bus*, dan Bus Trans BSD). Untuk itu diperlukannya **analisis perkembangan Pasar Modern Intermoda BSD City dilihat dari faktor-faktor daya tarik yang meliputi aksesibilitas, kenyamanan, harga, dan variasi barang**

1.3 Tujuan dan Sasaran

1.3.1 Tujuan

Adapun tujuan dari penelitian adalah untuk melakukan identifikasi daya tarik Pasar Modern Intermoda BSD City Kecamatan Cisauk Kabupaten Tangerang berdasarkan persepsi pengunjung.

1.3.2 Sasaran

1. Mengidentifikasi kondisi Pasar Modern Intermoda BSD City.
2. Mengidentifikasi pengunjung/konsumen Pasar Modern Intermoda BSD City
3. Menganalisis karakteristik pengunjung/konsumen di Pasar Modern Intermoda BSD City.

4. Menganalisis perkembangan Pasar Modern Intermoda BSD *City* dilihat dari faktor-faktor daya tarik yang meliputi aksesibilitas, kenyamanan, harga, dan variasi barang

1.4 Manfaat Penelitian

1. Memberikan tambahan pemikiran dan rekomendasi bagi pemerintah Kabupaten Tangerang dalam pengembangan kawasan pasar modern di Desa Sampora, Kecamatan Cisauk, Kabupaten Tangerang-Banten.
2. Hasil penelitian ini diharapkan menjadi tambahan pengetahuan bagi penulis maupun pihak-pihak lain terkait perkembangan adanya pasar.

1.5 Ruang Lingkup

1.5.1 Ruang Lingkup Wilayah

Pasar Modern Intermoda BSD terletak di Desa Sampora, Kecamatan Cisauk, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten. Desa Sampora memiliki luas wilayah 325 ha. Secara geografis, Desa Sampora berada pada koordinat $06^{\circ} 18' 30''$ S Latitude dan $106^{\circ} 39' 23''$ E Longitude. Batas wilayah Desa Sampora (untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada

Gambar 1.1 :

- Sebelah Utara : Desa Pagedangan dan Lengkong Kulon
- Sebelah Timur : Kelurahan Serpong
- Sebelah Selatan : Desa Cibogo
- Sebelah Barat : Desa Situ Gadung dan Pagedangan

1.5.2 Ruang Lingkup Substansi

Ruang lingkup substansi dibatasi hanya pada pembahasan yang menyangkut materi sebagai berikut :

1. Substansi yang dibahas meliputi kondisi dan perkembangan Pasar Modern Intermoda BSD *City*.
2. Subjek penelitian ini adalah pengunjung/konsumen (pembeli) dan pedagang di Pasar Modern Intermoda BSD *City*.

1.6 Sistematika Penulisan

Sistematika pembahasan yang disajikan pada penelitian ini adalah:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini akan menjelaskan mengenai latar belakang, rumusan persoalan, tujuan dan sasaran studi, manfaat studi, ruang lingkup studi yang terdiri dari ruang lingkup wilayah, dan ruang lingkup substansi

BAB II TINJAUAN LITERATUR DAN METODOLOGI PENELITIAN

Bab ini menjelaskan mengenai hasil studi literatur dari berbagai sumber yang berkaitan dengan materi studi. Tinjauan dalam penelitian ini, meliputi pengertian perkembangan pasar, pasar, sistem pasar, pedagang, pembeli/konsumen, preferensi dan, daya tarik pasar. Selain itu, pada bab 2 ini juga akan dibahas mengenai metodologi penelitian yang didalamnya terdapat penjelasan teknik pengumpulan data, pengelolaan data dan teknik analisis.

BAB III GAMBARAN UMUM

Bab ini menjelaskan mengenai kondisi umum Pasar Modern Intermoda BSD *City* seperti kondisi fisik Desa Sampora, kependudukan, kondisi Pasar Modern Intermoda BSD *City*, Fasilitas Pasar Modern Intermoda BSD *City*, dan daya tarik pasar.

BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini akan dipaparkan bagaimana tahapan analisis untuk mengetahui karakteristik pengunjung dan daya tarik Pasar Modern Intermoda BSD *City*.

BAB V KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Pada bab ini akan dijelaskan mengenai kesimpulan dari hasil analisis dan hasil temuan studi yang telah dilakukan. Pada bab ini penulis juga akan memberikan rekomendasi dan saran untuk studi lanjutan

