

## BAB 1 PENDAHULUAN

### 1.1 JUDUL

Judul dari karya tulis ini adalah “Perancangan Pasar Tradisional Dengan Pendekatan Arsitektur Berkelanjutan”

### 1.2 PENGERTIAN JUDUL

- Pasar Tradisional : pasar yang biasanya dikelola oleh pemerintah, Penjual dan pembeli bertemu langsung bertransaksi dalam bentuk eceran, biasanya ada proses tawar menawar, bangunan terdiri dari kios, los, gerai, dan kaki lima, dilaksanakan secara mingguan atau tetap, kebanyakan menjual kebutuhan sehari-hari (KBBI, 2020).
- Pendekatan : proses, cara, perbuatan mendekati (hendak berdamai, bersahabat, dan sebagainya) (KBBI, 2020).
- Arsitektur Berkelanjutan : cara untuk meminimalisasi dampak negative dari lingkungan dan bangunan dengan meningkatkan efisiensi dan kebijaksanaan dalam penerapan material, energy, dan pengaturan ruang.
- Kabupaten Tangerang : kabupaten yang berada di wilayah Tatar Pasundan, Provinsi Banten, Indonesia. Ibu kotanya adalah Tigaraksa. Kabupaten ini terletak tepat di sebelah barat Jakarta.

## 1.3 LATAR BELAKANG

### 1.3.1 Pasar Tradisional

Bangsa Indonesia telah lama mengenal pasar, khususnya pasar tradisional. Berdasarkan Peraturan Presiden Nomer 112 Tahun 2007 tentang Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern, 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 dan 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 ( Nel, 2013 ).

Cara transaksi di pasar tradisional merupakan salah satu kelebihan dari sisi sosial pasar tradisional. Namun kini eksistensi pasar tradisional menyusut -8,1% ( Riset AC Nielsen SWA, Edisi Desember 2004 Dept, Perdagangan RI, 2008). Secara nasional sekitar 8% dari total 13 ribu pasar tradisional harus tutup. Riset tersebut juga menyatakan bahwa kontribusi penjualan pasar tradisional memang terus menurun (Mukti Ali & Maritfa, 2013). Satu hal yang tidak dapat diingkari, daya tarik pasar tradisional menurun akibat buruknya kondisi serta kelengkapan sarana dan prasarana pasar tradisional, keadaan pasar yang sangat padat dengan penataan barang dagangan yang meluber dari petak jualan, ruang gerak koridor yang sangat terbatas, suasana yang sumpek dan kumuh (Sulistiyowati Dalam Mukti Ali & Maritfa, 2013).

Kondisi pasar tradisional yang demikian membuat sebagian masyarakat memilih berbelanja di pasar modern, seperti: mal, supermarket, minimarket, hipermarket dan sejenisnya. Memang sulit dipungkiri akhir-akhir ini, bahwa masyarakat dengan gaya hidup modern lebih suka berbelanja di pasar-pasar dengan sistem pengelolaan yang lebih tertata, bersih, nyaman, dan strategis. Berbelanja di pasar modern dianggap jauh lebih bergengsi bagi kalangan masyarakat tertentu dan kaum remaja dibandingkan dengan berbelanja di pasar tradisional. Berbelanja di pasar tradisional menjadi pilihan kedua atau bisa sama

sekali ditinggalkan para pelanggannya. Agar hal tersebut sampai terjadi, maka sangat penting dilakukan berbagai upaya terutama bagi pedagang untuk meningkatkan kualitas layanan (SDM), sementara itu keterlibatan pemerintah dalam pembinaan dan sistem pengelolaan mutlak diperlukan, sehingga citra buruk/negatif terhadap pasar tradisional dapat ditekan atau dihilangkan sama sekali ( Ida, 2012 ).

### 1.3.2 Pasar Tradisional di Kabupaten Tangerang

Kabupaten Tangerang memiliki jumlah penduduk yang banyak, semakin banyaknya populasi atau penduduk semakin harus memenuhi kebutuhan misalnya pangan yang menjadi sumber pokok dalam kehidupan . jumlah penduduk yang banyak pun harus diimbangi dengan produksi pangan yang cukup, karena berpengaruh terhadap pemenuhan kualitas hidup manusia. Bahan pangam tersebut antara lain : padi/beras, umbi-umbian, kacang-kacangan, sayur-sayuran, buah-buahan, daging, telur, ikan, susu, gula, minyak, dll. Bahan-bahan tersebut terdapat di Pasar Tradisional (Hidayat, 2018).

Table 1. 1 Jumlah Penduduk Provinsi Banten

No	Kabupaten / Kota	Jumlah Penduduk (jiwa)		
		Tahun		
		2010	2015	2016
1	Kabupaten Pandeglang	1.154.207	1.194.911	1.200.512
2	Kabupaten Lebak	1.209.207	1.269.812	1.279.412
3	Kabupaten Tangerang	2.852.182	3.370.594	3.477.495
4	Kabupaten Serang	1.408.796	1.474.301	1.484.502
5	Kota Tangerang	1.808.498	2.047.105	2.093.706
6	Kota Cilegon	376.404	412.106	418.705
7	Kota Serang	580.802	643.205	655.004
8	Kota Tangsel	1.298.504	1.543.209	1.593.812

Sumber : Badan Pusat Statistik Provinsi Banten, 2017

Kabupaten Tangerang selain jumlah penduduk yang cukup banyak, Kabupaten Tangerang pun memiliki wilayah yang juga luas disbanding dengan Kota Tangerang sebagai posisi kedua terhadap jumlah penduduk. Kota Tangerang

memiliki 7 pasar tradisional sedangkan kabupaten memiliki 16 pasar tradisional. Berikut adalah pasar-pasar yang terdapat di Kabupaten Tangerang :

Table 1. 2 Pasar Tradisional Kabupaten Tangerang

	<b>Pasar Tradisional</b>	<b>Status</b>	<b>No</b>	<b>Pasar Tradisional</b>	<b>Status</b>
1	Bojong Nangka	Revitalisasi	9	Pasar Kemis	Proses
2	Kelapa Dua	Revitalisasi	10	Kemiri	Belum
3	Sentiong Balaraja	Revitalisasi	11	Kutabumi	Belum
4	Kronjo	Belum	12	Kampung Melayu	Belum
5	Cisoka	Belum	13	Simpang Tiga Balaraja	Belum
6	Sepatan	Belum	14	Korelet	Belum
7	Tigaraksa	Proses	15	Mauk	Belum
8	Curug	Belum	16	Cituis	Belum

Sumber : PD. Pasar Niaga Kerta Raharja,2014

Kabupaten Tangerang memiliki pasar tradisional yang tersebar di setiap wilayahnya. Melihat kondisi pasar yang selalu dipandang kumuh, becek dan semrawut Pemerintah Kabupaten Tangerang merasa perlu adanya pemberdayaan pasar tradisional. Pasar Tradisional di Kabupaten Tangerang awalnya dikelola oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang di bawah naungan Dinas Pendapatan Daerah (DISPENDA) dan pada tahun 2004 dikelola oleh PD Pasar Niaga Kerta Raharja seiring dikeluarkannya kebijakan Pemerintah Pusat Dinas Pasar dirubah Kelembagaannya menjadi Kelembagaan Unit Pelaksana Teknis (KUPT) Pasar. Dalam upaya pencapaiannya Pemerintah Kabupaten Tangerang mengajukan Rancangan Peraturan Daerah Tentang Pembentukan Perusahaan Daerah yaitu PD. Pasar Niaga Kerta Raharja dan perda

Nomer 25 Tahun 2004. Kemudian berdasarkan keputusan Bupati Tangerang No 30/Kep.175-Huk/2005 tentang penyerahan Aset PEMDA terhadap PD.Pasar Niaga Kerta Raharja untuk memberikan pelayanan bagi masyarakat dibidang perpasaran (Hidayat, 2018).

Dari permasalahan diatas saya mengusung konsep Pasar Tradisional dengan menggunakan pendekatan Arsitektur Berkelanjutan. Dengan adanya konsep tersebut diharapkan bangunan Pasar Tradisional tersebut dapat bersinergi dengan lingkungan sekitar maupun dengan Kabupaten Tangerang dan juga dapat menjadikan Pasar Tradisional yang sehat, nyaman, bersih sehingga dapat dijadikan sebagai contoh pasar yang baik bagi Pasar-Pasar yang ada di Kabupaten Tangerang.

#### **1.4 RUMUSAN MASALAH**

Dari yang telah dijabarkan pada latar belakang terdapat permasalahan yang timbul, yaitu sebagai berikut :

1. Membuat rancangan yang dapat menarik minat masyarakat untuk meningkatkan citra baik/positif pada pasar tradisional agar pasar tradisional bisa kembali bersaing dengan pasar – pasar modern yang sudah semakin pesat.
2. Merancang sebuah pasar tradisional yang sehat agar pengunjung pasar tradisional merasakan kenyamanan, keamanan, dan kebersihan saat berbelanja di pasar tradisional.
3. Merancang sebuah pasar tradisional yang tidak menjadikan sebagai sumber kemacetan agar pasar tersebut terlihat lebih rapih dan kendaraan yang ada di pasar tradisional tersebut berjalan sesuai dengan sirkulasi yang seharusnya,
4. Merancang sebuah pasar tradisional yang berkelanjutan agar bangunan tersebut dapat meningkatkan energy positif bagi kawasan kabupaten tangerang seperti ramah terhadap lingkungan sekitar, mengkonsumsi energi sendiri, dan dapat bersinergi dengan bangunan yang berada disekitarnya.

## 1.5 TUJUAN DAN SASARAN

### 1.5.1 Tujuan

Adapun beberapa tujuan yang diharapkan dari rancangan proyek studio tugas akhir ini adalah, sebagai berikut :

1. Dengan adanya pasar tradisional yang berkelanjutan, diharapkan dapat bersinergi dengan lingkungan di sekitar maupun untuk Kabupaten Tangerang.
2. Dengan adanya pasar yang sehat, mampu membuat pengunjung merasakan kenyamanan saat berbelanja dipasar tradisional.
3. Menciptakan *image* pasar yang bersih agar meningkatkan kualitas dan citra pasar di Kabupaten Tangerang melalui arsitektur berkelanjutan.
4. Dengan adanya pasar ini diharapkan dapat meningkatkan aktivitas ekonomi di kawasan tersebut sehingga di kawasan tersebut menjadikan satu kawasan yang *smart*.

### 1.5.2 Sasaran

Sasaran dari perancangan proyek studio tugas akhir ini adalah kepada seluruh masyarakat Indonesia khususnya di Kabupaten Tangerang agar masyarakat tersebut bisa merasakan kenyamanan, keamanan, dan kebersihan berbelanja di pasar tradisional dan membuat masyarakat tidak lagi berpikir bahwa pasar tradisional adalah pasar yang kumuh, kotor, bau, dll.

## 1.6 LINGKUP PEMBAHASAN

Lingkup pembahasan pada tugas akhir ini adalah sebagai berikut :

1. Membahas tentang seputar Arsitektur Berkelanjutan.
2. Membahas tentang perencanaan dan perancangan Pasar Tradisional.
3. Membahas tentang kawasan Kabupaten Tangerang sebagai tapak pada perancangan Pasar Tradisional.

## 1.7 METODE PEMBAHASAN

### 1.7.1 Metode pengumpulan data

Pengumpulan data yang dilakukan dalam tugas akhir ini dilakukan menggunakan beberapa metode, yaitu :

a. Studi Literatur/Studi Pustaka

Mencari dan mempelajari referensi yang berkaitan dengan Pasar Tradisional.

b. Studi Kasus

Melakukan tinjauan lapangan untuk melihat bangunan sejenis, dan mengumpulkan data secara langsung sesuai dengan fungsi bangunan yang serupa.

c. Wawancara/*Interview*

Mengadakan pembicaraan atau memberi pertanyaan langsung kepada narasumber, dalam hal ini adalah pihak pengelola dari Pasar Tradisional

d. Studi Internet

Studi internet, yaitu melakukan tinjauan atau pencarian data dan informasi melalui internet sesuai dengan topik yang dipilih.

### 1.7.2 Metode analisa

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan 2 metode, yaitu metode analisis kualitatif dan metode deskriptif analisis.

- Metode analisis kualitatif adalah metode yang digunakan untuk melihat kondisi eksisting yang terjadi di lapangan. Metode ini dilakukan melalui observasi lapangan dan wawancara.
- Metode deskriptif analisis diaplikasikan dengan menggambarkan keadaan di lapangan dan melakukan analisis terhadap objek yang diteliti dengan pendekatan baik dari referensi literatur, observasi, maupun keterangan dari narasumber.

## 1.8 SISTEMATIKA PEMBAHASAN

Bab 1      Pendahuluan

Pada bagian bab ini memnguraikan tentang judul yang diambil, pengertian judul, latar belakang, permasalahan, tujuan, lingkup pembahasan, metode penelitian, sistematika yang pembahsan dan kerangka pikir.

Bab 2 Kajian Pustaka

Tinjauan Umum

Berisikan mengenai pengertian pasar, fungsi pasar, ciri-ciri pasar, dan jenis-jenis pasar.

Tinjauan Khusus

Membahas mengenai pengertian pasar tradisional, ciri-ciri pasar tradisional, jenis-jenis pasar tradisional, klasifikasi pasar tradisional, standard perencanaan dan perancangan pasar tradisional, penerapan artitektur berkelanjutan.

Bab 3 Studi Kasus

Menguraikan tentang temuan penulis mengenai studi banding pada bangunan yang memiliki fungsi dan kegiatan yang sejenis dengan topik bangunan terpilih.

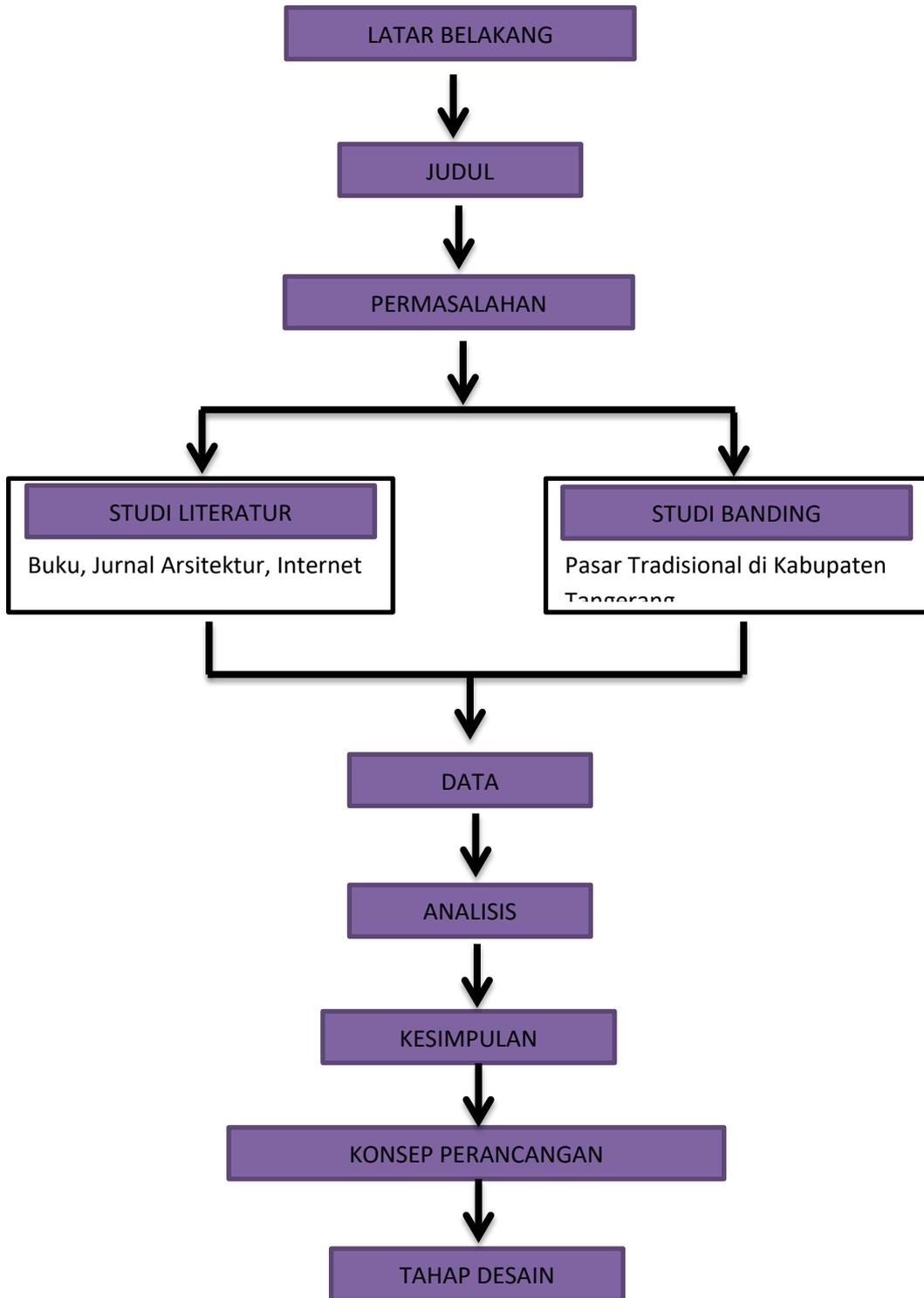
Bab 4 Analisis

Pada bab ini berisi tahapan analisis dari seluruh data – data yang didapat dari bab – bab sebelumnya yang kemudian ditarik menjadi kesimpulan.

Bab 5 Konsep Perancangan

Pada bab ini berisikan tentang konsep yang dihasilkan dari proses analisis yang telah dilakukan sebelumnya untuk digunakan dalam proses perancangan gedung.

## 1.9 KERANGKA PIKIR



Gambar 1. 1 Kerangka Pikir

(Sumber : Data Pridadi, 2020)