

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pasar merupakan tempat bertemunya penjual dan pembeli barang untuk menentukan kesepakatan harga dalam pertukaran barang dan jasa. Pasar selama ini sudah menyatu dan memiliki tempat paling penting dalam kehidupan masyarakat sehari-hari, bagi masyarakat pasar bukan hanya tempat bertemunya para penjual dan pembeli tetapi juga sebagai wadah untuk interaksi sosial. Disamping itu, pasar juga secara tidak langsung mengatur kehidupan sosial dan ekonomi secara bersamaan. Oleh karena itu, suatu tindakan sosial ekonomi di pasar dapat dicapai dengan hasil yang baik, tidak hanya mereka sebagai pribadi tetapi juga kepada masyarakat keseluruhan.

Kota Tangerang berkembang sebagai kota perdagangan dan jasa, dimana dalam hal ini dapat terlihat dari banyaknya pusat-pusat perbelanjaan mulai dari pasar tradisional, *hypermarket*, hingga pusat perbelanjaan mewah. Salah satu pusat perdagangan jasa yang ada di Kota Tangerang adalah Kawasan perdagangan khusus tekstil Cipadu. Kawasan ini cukup dikenal dikalangan masyarakat Kota Tangerang maupun sekitarnya.

Berdasarkan RTRW Kota Tangerang Tahun 2012-2032 sebagaimana tertuang dalam Peraturan Daerah Kota Tangerang Nomor 6 Tahun 2012, arahan pengembangan Kawasan Cipadu sebagai kawasan perdagangan khusus berupa perdagangan tekstil. Lihat perda RTRW terbaru Namun dari tahun ke tahun Kawasan Cipadu terus mengalami perkembangan ditandai dengan munculnya aktifitas perdagangan lainnya seperti toko makanan, minimarket, gerai handphone, service mesin jahit, border, sablon sampai penjualan mainan anak-anak. Sehingga Kawasan Cipadu tersebut juga direncanakan sebagai kawasan wisata belanja.

Kawasan ini terletak di sepanjang koridor Jalan. KH. Wahid Hasyim dan berada di tiga kelurahan yaitu Kelurahan Cipadu, Cipadu Jaya, dan Kreo, Kecamatan Larangan. Pada sisi kiri jalan dari arah jalan Hos Cokrominoto menuju Ciledug, berjejer kios sepanjang ± 2 km, dimana kios pada sisi ini lebih banyak menjual bahan-bahan tekstil sedangkan sisi seberangnya, kios-kios

berjejer sepanjang ± 2 km, dengan barang dagangan yang lebih didominasi oleh dagangan bahan-bahan tekstil, selain bahan tekstil terdapat juga toko sembako, konter pulsa, jasa pengiriman seperti JNE, mini market seperti alfa dan indomaret.

Saat ini Kawasan Cipadu telah berkembang menjadi pusat perekonomian khususnya perdagangan tekstil terbesar di Kota Tangerang. Kawasan Cipadu menjadi sentra penjualan seprai dan bedcover di Tangerang, lebih dari 488 pedagang berkumpul disana. Akan tetapi perkembangan Kawasan Cipadu tidak diikuti dengan penataan kawasan yang memadai yang menyebabkan penurunan kualitas lingkungan dan menimbulkan beberapa permasalahan, Antara lain ketidakteraturan penataan bangunan, saluran drainase yang kurang baik, kurangnya lahan parkir dan kemacetan yang perlu penataan pemberhentian kendaraan, tidak adanya pedestrian, tidak adanya gudang penyimpanan, dan perlu perbaikan atau pembangunan sarana prasarana pendukung lainnya.

1.2 Rumusan Masalah

Merujuk pada Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2012 Tentang RTRW Kota Tangerang Tahun 2012-2032 Kawasan Cipadu ditetapkan sebagai Kawasan perdagangan khusus berupa pengembangan kawasan tekstil di Kelurahan Cipadu dan Kelurahan Cipadu Jaya Kecamatan Larangan. Perkembangan Kawasan Cipadu saat ini telah menjadi pusat perekonomian masyarakat di sekitar Kecamatan Larangan dan sekitarnya. Seiring dengan terus meningkatnya aktivitas perdagangan di Kawasan Khusus Textile Cipadu, memunculkan permasalahan-permasalahan yang dihadapi antara lain :

- a. Pengaturan tata letak kios/toko tidak didasarkan pada klasifikasi jenis dan produk yang dijual. Misalnya pada satu blok penjual kain bersatu dengan mainan anak-anak.
- b. **Tidak adanya Gudang.** Gudang sebagai penyimpanan stock barang belum ada di Kawasan Pasar Cipadu, hal tersebut berakibat pada barang dagangan tidak tertata rapi dan para penjual kain menaruh barang diantara lorong antar kios yang menyempitkan jalan bagi pembeli.

- c. **Belum tersedia penanda (*signage*)** untuk menunjukkan keberadaan Kawasan Cipadu ataupun penunjuk arah bagi masyarakat yang ingin berbelanja/berkunjung.
- d. **Kurangnya lahan dan tata kelola parkir.** Pengelolaan lahan parkir tidak menerapkan Ketentuan Dirjen Perhubungan Darat yang memerlukan pemasangan rambu dan marka yang diperlukan untuk memperlihatkan arah sirkulasi masuk dan keluar kendaraan baik roda 4 maupun roda 2.

Program revitalisasi Kawasan Perdagangan Khusus Tekstil Cipadu Kota Tangerang adalah bentuk fungsi pemerintah dalam hal pembangunan. Revitalisasi kawasan Cipadu perlu dilakukan terus-menerus agar tercapainya kualitas kesejahteraan masyarakat dan lingkungan hidupnya serta Kawasan Cipadu agar lebih maju, rapih dan nyaman bagi penjual dan pembeli.

Berangkat dari permasalahan tersebut penelitian ini akan merumuskan Penilaian Kelayakan Program Kawasan Perdagangan Khusus Tekstil Cipadu Berdasarkan Permen PU No. 18 Tahun 2010. Kajian ini diharapkan dapat menilai apakah Kawasan Perdagangan khusus Tekstil Cipadu layak untuk dikembangkan dengan merevitalisasi kawasan berdasarkan Permen PU tersebut.

1.3 Tujuan dan Sasaran

1.3.1 Tujuan

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah menilai kelayakan program revitalisasi Kawasan Cipadu di Kota Tangerang berdasarkan Peraturan Daerah Kota Tangerang Nomor 6 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang 2012 – 2032.

1.3.2 Sasaran

Adapun sasaran dari penelitian ini adalah

- a. Mengidentifikasi kriteria perdagangan khusus di Kawasan Cipadu Kota Tangerang.
- b. Menilai kondisi eksisting terhadap kriteria perdagangan khusus Kawasan Cipadu.
- c. Menilai kelayakan revitalisasi Kawasan Cipadu sebagai kawasan strategis perdagangan dan jasa.

1.4 Ruang Lingkup Penelitian

Berikut ini akan dijelaskan batas ruang lingkup wilayah dan ruang lingkup substansi studi.

1.4.1 Ruang Lingkup Wilayah Studi

Kawasan Cipadu terletak di jalan KH. Wahid Hasyim, Kecamatan Larangan Kota Tangerang. Lokasi kawasan ini mencakup 3 kelurahan di Kecamatan Larangan yaitu diantaranya adalah Kelurahan Cipadu, Kelurahan Cipadu Jaya dan Kelurahan Kreo Selatan. Lokasi Kawasan tersebut berada di antara 6°15'00" - 6°14'00" Lintang Selatan dan 106°44'00" – 106°45'00" Lintang Timur. Kawasan ini menggunakan tanah pada Kelurahan Cipadu seluas 6 Ha Dari total 135,8 Ha , tanah pada Kelurahan Cipadu Jaya seluas 6 dari total 109,1 Ha dan tanah pada Kelurahan Kreo Selatan seluas 8 Ha dari total 130,5 Ha.

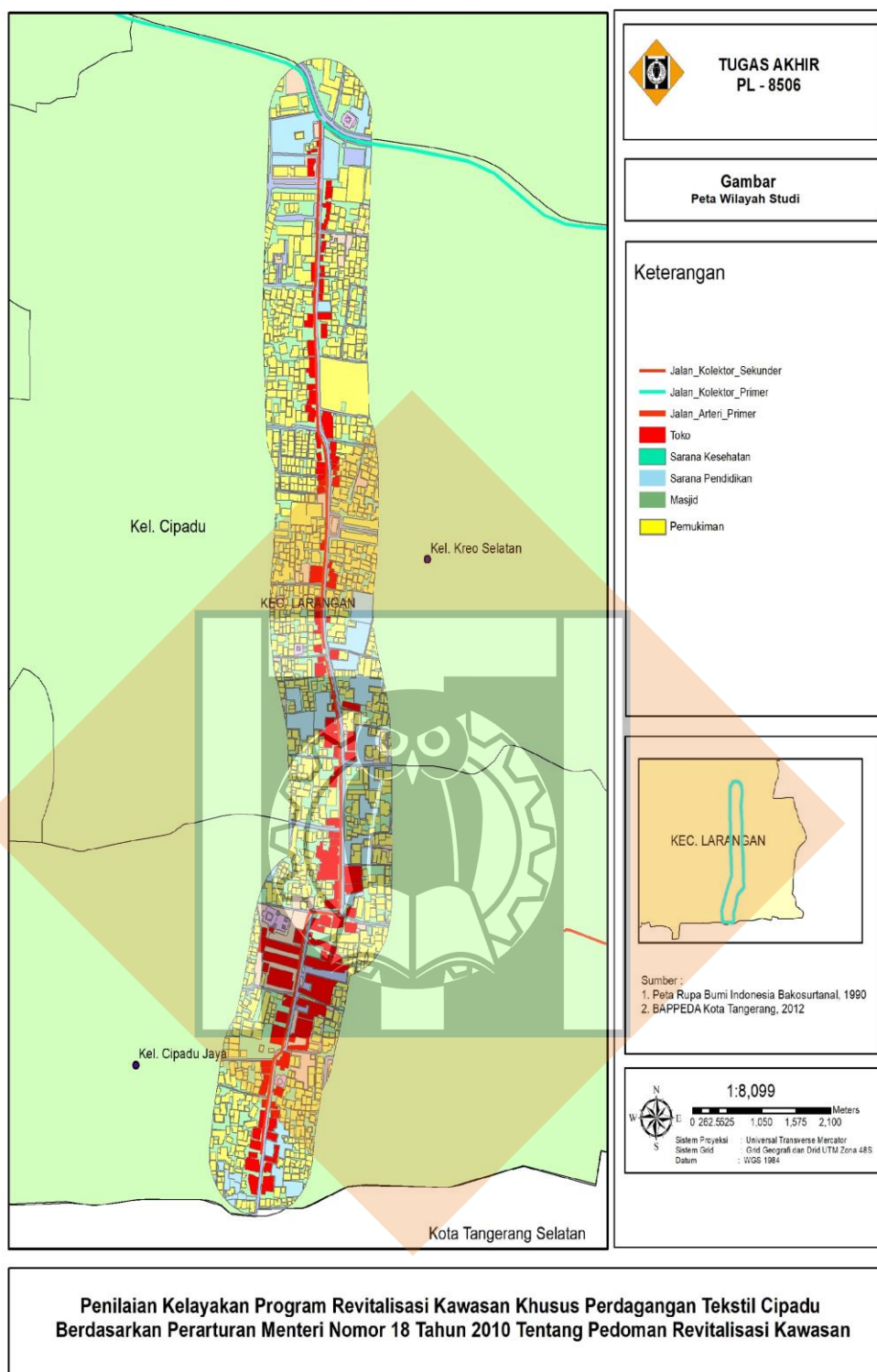
1.4.2 Ruang Lingkup Substansi

Berikut ruang lingkup substansi dalam penelitian ini adalah

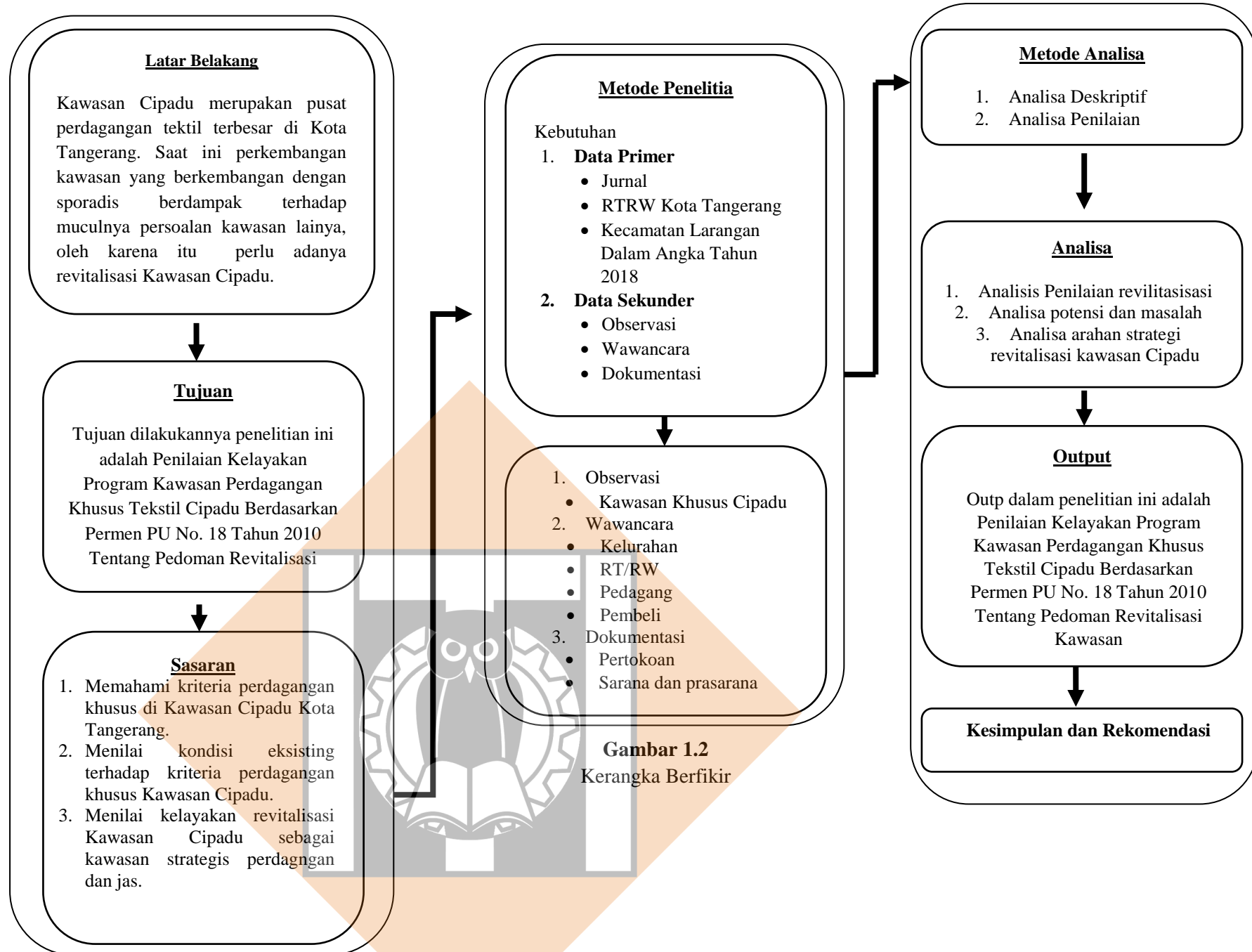
1. Pengertian Revitalisasi berdasarkan Permen PU No. 18 Tahun 2010
2. Ruang Lingkup Revitalisasi Kawasan Perdagangan Khusus Cipadu.
3. Aspek Penelitian meliputi ekonomi, sarana prasarana dan lingkungan.

1.5 Kerangka Berfikir

Penelitian ini bertujuan untuk melakukan Penilaian Kelayakan Program Kajian Revitalisasi Kawasan Perdagangan Khusus Tekstil Cipadu. Data yang dibutuhkan diantaranya data primer dan data sekunder, dengan metode penelitian yang digunakan terdiri dari observasi dan wawancara. Analisis yang dilakukan seperti menganalisa potensi dan masalah yang terjadi di Kawasan Cipadu, dan Menyusun Kajian Kelayakan Revitalisasi Kawasan Cipadu. Keluaran yang diharapkan dari penelitian ini adalah Kajian Kelayakan Revitalisasi Kawasan Cipadu. Adapun kerangka pemikiran secara skematik untuk lebih jelasnya padat dilihat pada **Gambar 1.2**



Gambar 1.1 Peta Wilayah Studi



Gambar 1.2
Kerangka Berfikir

1.6 Keluaran Studi Yang di Harapkan

Keluaran studi yang diharapkan adalah Penilaian Kelayakan Program Kawasan Perdagangan Khusus Tekstil Cipadu Berdasarkan Permen PU No. 18 Tahun 2010 Tentang Revitalisasi Kawasan.

1.7 Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini memuat penjelasan mengenai latar belakang penelitian, perumusan masalah, tujuan dan sasaran penelitian, ruang lingkup penelitian yang terdiri dari ruang lingkup wilayah dan ruang lingkup substansi, kerangka berpikir, keluaran yang diharapkan, serta sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN TEORI DAN METODOLOGI

Bab ini memuat uraian tentang teori-teori yang digunakan untuk mendukung studi seperti teori tentang pengertian revitalisasi, kebijakan terkait revitalisasi. Dalam bab ini juga dibahas mengenai metode atau tahapan-tahapan yang dipakai dalam penelitian.

BAB III GAMBARAN UMUM

Bab ini memuat gambaran tentang kondisi wilayah studi mencakup lingkup studi, profil wilayah, kondisi eksisting kawasan Cipadu, jenis kegiatan yang ada, identifikasi potensi dan masalah, sarana prasarana pendukung.

BAB IV ANALISA

Bab ini memuat tentang analisis yang dilakukan dalam penelitian seperti analisa penilaian kriteria revitalisasi dan arahan strategi revitalisasi Kawasan Cipadu Kota Tangerang

BAB V PENUTUP

Bab ini berisi tentang kesimpulan dan rekomendasi untuk Kawasan Cipadu.