

BAB I

PENDAHULUAN

1.1.Latar Belakang

Pasar tradisional adalah salah satu pasar yang mempunyai peran penting dalam membangun perekonomian bangsa Indonesia. Dengan adanya pasar tradisional pemerintah daerah maupun pemerintah pusat sangat diuntungkan dalam hal membangun perekonomian, dikarenakan di pasar banyak sekali yang terlibat didalamnya terutama para pedagang, dan kuli panggul. Mereka semua adalah aktor – aktor yang mempertahankan keberlangsungan berjalannya pasar tradisional di Indonesia. Di pasar tradisional banyak sekali kita temukan interaksi social, yang mana hal ini tidak kita temukan di pasar modern. Para pedagang pasar tradisional hanya menjajah kan barang dagangannya dalam jumlah kecil, terutama pasar dalam lingkup kecamatan. Hal ini terjadi disebabkan para pedagang di pasar tradisional tidak mempunyai tempat yang luas untuk menyimpan barang dagangannya dalam jumlah besar. Mereka hanya mengandalkan peralatan seadanya untuk menyimpan barang dagangannya jika tidak habis terjual. Tidak seperti pasar modern yang memiliki alat yang lengkap dalam menyimpan barang dagangan.

Era globalisasi dan kondisi sosial masyarakat telah membawa perubahan terhadap pola kehidupan sehari-hari masyarakat Indonesia. Dalam memenuhi kebutuhan masyarakat, hal inilah yang dilihat banyak kalangan terutama investor untuk berlomba-lomba dalam membangun pasar modern. Bagi sebagian masyarakat pasar bukan hanya merupakan tempat bertemunya penjual dan pembeli. Pasar juga adalah tempat melakukan interaksi sosial dan representasi nilai-nilai tradisional didalamnya. Didalam pasar tradisional tempat bertemunya para penjual dan para pembeli serta adanya transaksi tawar menawar antara penjual dan pembeli. .Bangunan pasar tradisional biasanya terdiri dari kios-kios, los-los dan area terbuka yang dikelola oleh pengelola pasar tradisional.

Berdasarkan Perpres Nomor 112 Tahun 2007 ayat 1 dan 2 tentang Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern, Pasar tradisional adalah pasar yang dikelola dan dibangun oleh pemerintah pusat ataupun daerah, serta BUMN atau BUMD dan termasuk kerjasama antara pihak swasta yang

dalam pengelolaan penjualannya dilakukan secara mandiri oleh para pedagang atau pemilik kios. Untuk pasar modern adalah pasar yang dikelola oleh satu management dan pelayanan mandiri, menjual barang dagangan secara diecer berupa mini market, super market, dan departemen store. Namun ada juga secara grosir atau perkulakan.

Menurut data Asosiasi Pengusaha Pemasok Pasar Modern Indonesia (AP3MI) Pertumbuhan pasar modern mengalami peningkatan kurang lebih sebesar 14% dari jumlahnya dengan jumlah total pasar modern yang ada sekarang sebanyak 23.000 lebih pasar tradisional. 14.000 diantaranya minimarket dan sisanya supermarket dan hypermarket. Berbanding terbalik dengan hal ini, jumlah pasar tradisional mengalami penurunan yang sangat sinipikan. Hal ini dikarenakan pengelolaan pasar tradisional tidak berjalan dengan baik. Banyak pasar tradisional yang sudah mulai ditinggalkan para pembeli dikarenakan keadannya yang kotor, becek, sumpek dan bau. Tidak hanya itu saja kemacetan juga sering terjadi di sekitar jalan-jalan yang menuju pasar tradisioanal.

Bapak Presiden Joko Widodo menargetkan dalam kurun waktu lima tahun masa jabatannya Presiden berharap dapat membangun atau merivitalisasi pasar tradisional sekurang-kurangnya sebanyak 5000 pasar tradisional di Indonesia. Hal serupa juga disampaikan oleh bapak Suhendro selaku Direktur Eksekutif Asosiasi Pengelola Pasar Indonesia (Asperindo), bahwa pasar tradisional merupakan komoditi yang sangat dibutuhkan oleh para pedagang kecil di Indonesia. Pasar tradisional merupakan sebuah pusat perekonomian bagi rakyat Indonesia serta menyanggah perekonomian nasional. Oleh karena itu pasar tradisional harus tetep dijaga stabilitas dan posisinya agar tetap menjadi garda terdepan dalam membangun perekonomian kerakyatan terutama di daerah-daerah.

Sejalan dengan apa yang dikatakan oleh bapak Presiden, hal serupa juga di sampaikan oleh bapak Bupati Tangerang. Bapak Ahmed Zaki Iskandar menyampaikan kepada pengelola pasar harus berinovasi dalam melakukan pengelolaan pasar. Agar pengunjung betah berbelanja di pasar tradisional. Karena di pasar tradisonal bbanyak sekali pelaku usaha mulai dari para pedagang, juru parker, kuli panggul, maupun pemulung. Sehingga pasar menjadi penghidupan perekonomian.

Bupati Tangerang menargetkan dapat merevitalisasi seluruh pasar tradisonal di kabupaten Tangerang menjadi pasar tradisional modern. Sekitar kurang lebih 28 pasar

tradisional yang ada di Kabupaten Tangerang 18 diantaranya dikelola oleh PD Pasar Kerta Raharja. Untuk sisanya sudah di kelola oleh para penegmbang atau pihak swasta yang bekerjasama dengan BUMD Kabupaten Tangerang.

Hal ini juga senada dengan apa yang dikatakan bapak Jamaludin sebagai direktur utama PD Pasar Kerta Raharja, beliau mengatakan baru dua pasar tradisional yang direvitalisasi menjadi pasar tradisional modern yaitu pasar Kelapa Dua dan pasar Cikupa. Oleh karena itu beliau akan mengembangkan pasar-pasar tradisional lainnya agar sesuai dengan kebutuhan para pengguna pasar.

(Sumber <http://www.neraca.co.id/article/84875/kabupaten-tangerang-bupati-keberadaan-pasar-tradisional-berimbas-ekonomi-lokal>, <https://www.medcom.id/nasional/daerah/8KyGndXb-bupati-tangerang-ajak-warga-belanja-di-pasar-tradisional>, 21 September 2019).

Menurut Bapak Jamaludin selaku Direktur Utama PD Pasar Kerta Raharja selama kurun waktu sampai dengan tahun 2018 sudah merevitalisasi pasar tradisional di kecamatan Mauk, Pasar Kemis, Cisoka dan Balaraja. Dan pihaknya juga menargetkan di tahun 2019 akan direvitalisasi juga beberapa pasar tradisional diantaranya pasar Sepatan, pasar Teluknaga, dan pasar Keronjo. Menurut beliau untuk melakukan revitalisasi pasar tradisional perlu melakukan musyawara dengan pihak-pihak terkait. Terutama para pelaku pasar tradisional. Agar apa yang dihasilkan dalam melakukan revitalisasi tidak memberatkan pengguna pasar tradisional dan lebih memprioritaskan para pedagang ylama yang sudah terdaftar. Berdasarkan kesepakatan antara pedagang dan pengelola pasar yang terjadi dipasar Mauk, yang mana pasar mauk telah di revitalisasi menjadi dua lantai disepakati bahwan untuk sewa kios dengan ukuran 2x3m sebesar Rp 36 juta selama 20 tahun. Namun para pedagang tidak hanya menuntut sarana dan prasarana saja, para pedagang menuntut adanya kejelasan dalam pengelolaan pasar tradisional agar kedepan para pedagang dapat berjualan dengan tenang, terutama lahan parker yang memadai dan pengelolaannya tidak memberatkan para pedagang dan pengunjung.

Sumber: <https://banten.antaranews.com/berita/33026/tangerang-targetkan-2019-rampungkan-pembangunan-tiga-pasar-tradisional> (diakses 20-10-2019)

Tabel 1.1

Jumlah Penduduk Provinsi Banten Menurut Kabupaten/Kota di Provinsi Banten, Tahun 2010, 2015, dan 2016

NO	Kabupaten / Kota	Jumlah Penduduk		
		Tahun		
		2010	2015	2018
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	2.852.128	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 Tangerang Selatan	1.298.504	1.543.209	1.593.812

Sumber : Badan Pusat Statistik Provinsi Banten, 2018

Tabel 1.2

Jumlah Pasar dan Sebaran Pasar Tradisional di Provinsi Banten berdasarkan jumlah kecamatan di setiap kabupaten dan kota.

NO	Kabupaten / Kota	Jumlah Pasar
		Tahun 2018
1	Kabupaten Pandeglang	35 pasar
2	Kabupaten Lebak	28 pasar
3	Kabupaten Tangerang	29 pasar
4	Kabupaten Serang	29 pasar
5	Kota Tangerang	13 pasar
6	Kota Cilegon	8 pasar
7	Kota Serang	6 pasar
8	Kota Tangerang Selatan	7 pasar

Sumber : Wikipedia

Tangerang Kabupaten memiliki banyak pasar tradisioanal yang tersebar di setiap wilayah kecamatan. Dengan kondisi pasar yang hamper 50% dari jumlah pasar yang ada

semuanya sangat memprihatinkan, becek, sumpek, kotor dan bau. Sehingga pada tahun 2004 yang lalu pengelolaan pasar tradisional diserahkan kepada PD Pasar Kerta Raharja berdasarkan keputusan Bapak Bupati Tangerang No.03/kep.175-Huk/2004 tentang penyerahan asset pemda berupa pasar tradisional kepada PD Pasar Niaga Kerta Raharja selaku pengelola pasar tradisional, dengan tujuan untuk memberikan pelayanan bagi masyarakat dibidang perekonomian terutama pasar tradisional.

Sejalan dengan itu pasar tradisional diharapkan memberikan rasa keamanan dan kenyamanan bagi penggunanya. Dengan menerapkan konsep pendekatan Arsitektur Hijau akan menghadirkan pasar yang mampu berorientasi pada masa kini dan masa nanti dari segi insfrastruktur maupun arsitektural.

Dewasa ini bangunan pasar tradisional dibangun tanpa memikirkan kebutuhan para penggunanya, baik para pedagang maupun para pengunjung. Pasar tradisional dibangun hanya sebagai utilitas kota saja tanpa memikirkan dampak dari pembangunan pasar tersebut. Padahal sejatinya pasar tradisional adalah cerminan bangsa Indonesia, dimana didalam pasar tradisional kita dapat menemukan toleransi yang sangat tinggi dan interaksi yang sangat baik. Hal ini adalah budaya masyarakat Indonesia.

Pasar Tradisional tidak hanya tempat untuk melakukan transaksi jual beli saja, banyak manfaat lain yang dapat dilakukan di pasar tradisional. Dengan mengambil contoh Pasar Santa yang berada di Jakarta Selatan, dimana di daerah ini banyak sekali kaulamuda yang biasa nongkrong bareng. Sehingga di dalam pasar tradisional ini terdapat tempat-tempat ngopi para kaulamuda. Ini mencerminkan bahwa pasar tradisional bukan hanya milik kalangan mengah kebawah saja, pasar tradisional milik semua orang sesuai dengan kebutuhannya yang berbeda.

Pasar tradisional tidak hanya menguntungkan untuk para pedagang saja, pasar tradisional menguntungkan banyak pihak dengan pengelohan kembali sampah organik dan nonorganik yang dihasilkan oleh pasar, hal ini dapat menambah pemasukan untuk kegiatan operational pasar itu sendiri.

Didalam pasar tradisional kita sering menemukan keborosan listrik terutama pada siang hari. Para pedagang masih menggunakan lampu pada saat siang hari. Penggunaan energy listrik pada malam hari sangat lah tinggi dikarenakan pasar biasanya sudah mulai beroperasi di malam hari. Mulai dari bongkar muat barang sampai dengan kegiatan bertransaksi lainnya. Hampir sebagian pasar tradisional beroperasi selama 24 jam nonstop setiap harinya.

1.2.Rumusan Permasalahan

- A. Bagaimana merancang Pasar Tradisional dengan pendekatan Arsitektur Hijau agar pembangunannya dapat berkelanjutan
- B. Bagaimana menciptakan desain bangunan Pasar Tradisional yang dapat digunakan atau dimanfaatkan oleh semua kelompok manusia.

1.3.Tujuan dan Sasaran

- A. Tujuan
 - Menyusun konsep dasar perencanaan dan perancangan Pasar Tradisional yang menekankan pada pembangunan yang berkelanjutan dengan pendekatan Arsitektur Hijau
 - Merancang bangunan pasar tradisional yang dapat menjadi pusat perdagangan dengan melihat aspek fungsi, lingkungan sekitar, serta potensi yang dimiliki sehingga tercipta pasar yang dapat menampung aktivitas para pengguna pasar tradisional.
- B. Sasaran
 - Dengan merevitalisasi pasar tradisional dengan pendekatan Arsitektur Hijau sebagai upaya pembangunan yang berkelanjutan.
 - Dengan pendekatan Arsitektur Hijau serta pengelolaan yang baik, pasar tradisional dapat menjadi tempat yang nyaman untuk melakukan aktivitas para pengguna pasar.

1.4.Lingkup Pembahasan

Lingkup pembahasan menekankan konsep desain dengan pendekatan arsitektur hijau dan kaidah-kaidahnya yang berkaitan dengan pembangunan berkelanjutan serta tatanan ruang, fungsi dan standar perancangan.

1.5. Metode Penelitian

Metode Penelitian adalah cara mencari kebenaran dan asas-asas gejala alam, masyarakat, atau kemanusiaan berdasarkan disiplin ilmu yang bersangkutan. (Kamus Besar Bahasa Indonesia, 2016)

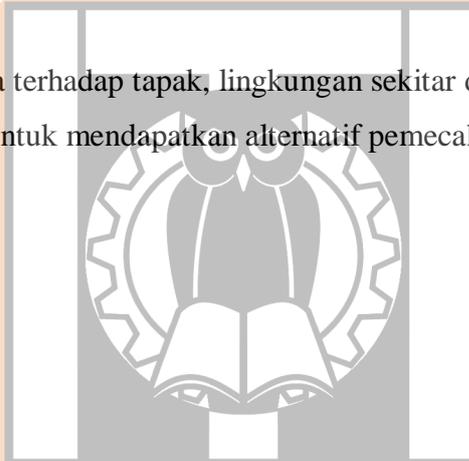
Metode yang digunakan untuk membantu penelitian, yaitu :

A. Teknik pengumpulan data :

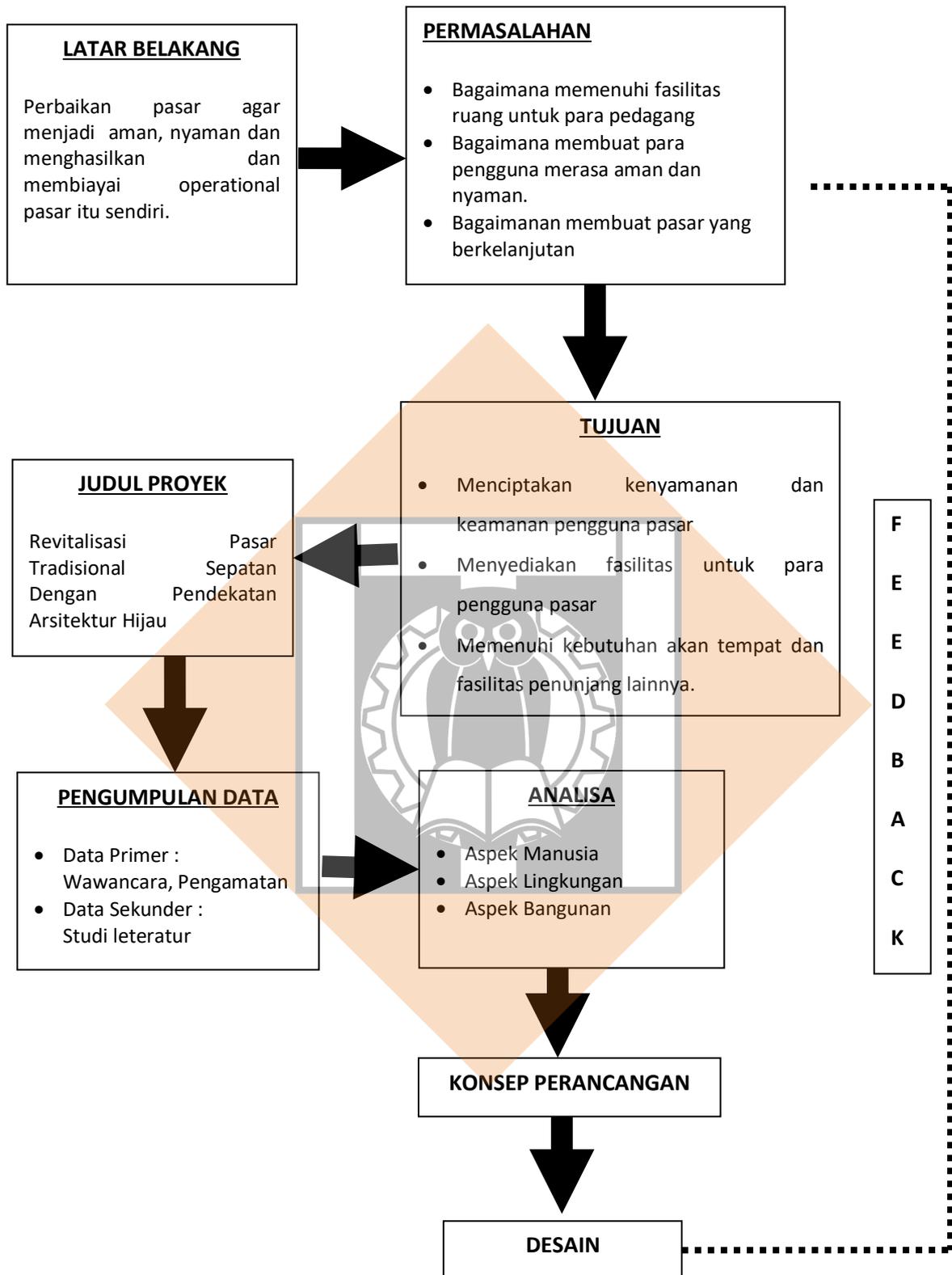
- Studi Literatur, merupakan studi pengenalan dan pengumpulan data yang dapat mendukung dalam pembuatan laporan tugas akhir yang bersumber dari *e-book*, buku-buku dan literatur
- Survey, dengan melakukan studi lokasi pada bangunan pasar yang telah menerapkan pendekatan arsitektur hijau guna mendapatkan informasi dan data dari berbagai sumber yang objektif, melalui pengambilan gambar dan wawancara

B. Teknik Analisis :

- Melakukan analisa terhadap tapak, lingkungan sekitar dan para pengguna pasar pada umumnya. Untuk mendapatkan alternatif pemecahan masalah.



1.6. Kerangka Berfikir



1.7.Sistematika Penulisan

BAB I- Pendahuluan

Bab ini membahas tentang indtroduksi dari proyek tugas akhir berupa judul yang diambil, latar belakang masalah, tujuan dan batasan, dan juga didalamnya terdapat metode penelitian yang digunakan.

BAB II - Tinjauan Pustaka

Dalam bab ini dibahas mengenai tinjauan pustaka, terminologi dan definisi secara etimologis mengenai tema yang diambil pada tugas akhir ini.

BAB III - Studi Banding

Dalam bab ini dibahas mengenai hal – hal yang ditemukan penulis terhadap obyek bangunan sejenis untuk kemudian dipelajari, dan dianalisis pada tahap selanjutnya.

BAB IV – Tinjauan Khusus

Didalam bab ini terdapat kajian dari data yang telah diperoleh dengan melakukan pembahasan mengenai studi literatur dengan studi kasus pada bangunan yang memiliki korelasi dengan proyek tugas akhir ini. Tjjuan yang difokuskan meliputi tinjauan terhadap lingkungan skala perkotaan (makro) dan Tinjauan yang ditujukan secara terfokus pada bangunan, manusia, dan dampaknya.

BAB V – Analisa Perancangan

Didalam bab ini terdapat analisa dari data yang telah diperoleh dengan melakukan pembahasan mengenai studi literatur dengan studi kasus pada bangunan yang memiliki korelasi dengan proyek tugas akhir ini. Analisa yang difokuskan meliputi analisa terhadap lingkungan skala perkotaan (makro) dan analisa yang ditujukan secara terfokus pada bangunan, manusia, dan dampaknya.

BAB VI – Konsep Perancangan

Merupakan suatu ekstraksi kesimpulan dan konsep pemikiran yang merupakan hasil dari proses sebelumnya.