

BAB I PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG

Pasar adalah tempat di mana pembeli dan penjual saling bertemu dan berfungsinya barang/jasa yang tersedia untuk dijual (Swastha, 1980). Ada banyak jenis pasar yang ada di Indonesia, klasifikasi pasar sendiri pun berbagai macam terbagi dalam beberapa kategori. Salah satunya berdasarkan pengelolanya, pasar dibagi menjadi tiga jenis, yaitu: Pasar Desa, Pasar Tradisional, dan Pasar Modern (Kementerian Dalam Negeri, 2007).

Pasar Desa adalah pasar tradisional yang berkedudukan di desa dan dikelola serta dikembangkan oleh Pemerintah Desa dan masyarakat Desa. Pasar Desa dibangun dengan tujuan umum untuk memasarkan hasil produksi perdesaan, memenuhi kebutuhan masyarakat perdesaan, melakukan interaksi sosial dan pengembangan ekonomi masyarakat, menciptakan lapangan kerja masyarakat, mengembangkan pendapatan Pemerintah Desa, memberikan perlindungan terhadap pedagang kecil, dan mendudukan masyarakat desa sebagai pelaku ekonomi di pasar desa (Kementerian Dalam Negeri, 2007).

Wilayah Tangerang dibagi menjadi dua, yakni Kota Tangerang dan Kabupaten Tangerang. Kabupaten Tangerang terdiri dari 29 kecamatan. Salah satunya adalah Kecamatan Cikupa yang terletak di bagian tengah Kabupaten Tangerang. Wilayah kecamatan Cikupa mencakup 12 desa dan 2 kelurahan, dan salah satu desa tersebut adalah desa Cikupa di mana pasar desa terbesar se-Kabupaten Tangerang berada, yaitu pasar desa Cikupa.

Pasar Cikupa beralamatkan di Jalan Raya Serang KM 15 yang juga merupakan jalur nasional yang menghubungkan pulau Jawa dan pulau Sumatra, atau juga dikenal sebagai jalan yang menghubungkan Anyer dan Panarukan. Pasar ini berada tepat di pinggir jalan sehingga lokasi pasar ini mudah ditemukan.

Telah berdiri sejak jaman Belanda sekitar tahun 1930, pada jaman itu pasar Cikupa ini berwujud dua bangunan ke belakang berlantai satu dan terbuat dari kayu. Kemudian pada tahun 1997, terjadi perombakan besar dengan dibangun gedung pasar Cikupa yang bertahan hingga sekarang dengan penambahan bangunan baru di pinggir jalan raya Serang KM 15. Pada mulanya, waktu operasional pasar desa adalah setiap hari Selasa dan Sabtu, namun karena bertambahnya jumlah penduduk hari operasional pasar ini menjadi setiap hari.

Pasar desa ini merupakan fasilitas umum yang beroperasi di bawah naungan pemerintah Desa. Dengan luas lahan seluas 10.000 m², di pasar ini terdapat 300 kios dan 600 losd. Pasar desa ini adalah pasar desa terbesar di Kabupaten Tangerang, dan letaknya strategis mengingat Kecamatan Cikupa berada di bagian tengah Kabupaten Tangerang sehingga jangkauan pelayanan pasar ini luas yaitu 7 KM ke arah wilayah Pasar Kemis, 6 KM ke arah wilayah

Balaraja, 10 KM ke arah Wilayah Curug, dan 10 KM ke arah wilayah Tigaraksa. Sebagai pasar terbesar di wilayah Cikupa, pasar ini bukan termasuk pasar induk melainkan pasar desa yang menjual berbagai jenis kebutuhan rumah tangga, dan jenis pengunjungnya pun adalah pembeli eceran. (wawancara dengan Dudin Sasmita, 30 Desember 2014).

Tidak semua pedagang yang beroperasi di pasar desa ini berasal dari desa Cikupa, ada banyak pedagang yang berasal dari luar kota seperti Sukabumi, Padang, dan Jawa Tengah. Begitu pula dengan komoditas penjualannya yang rata-rata berasal dari Jakarta, Jawa Tengah, dan Jawa Barat.

Masalah lainnya dapat terlihat dari kosongnya sebagian besar kios di lantai 2 yang merupakan zona pedagang pakaian. Hal ini kemungkinan disebabkan oleh banyaknya pedagang liar yang memilih berjualan di area permukiman warga di sekitar pasar yang beroperasi tanpa izin sehingga infiltrasi pengunjung ke dalam pasar berkurang dan membuat pedagang enggan berjualan di dalam pasar, khususnya di lantai 2.

Ekomdayo dan Hidayatsyah (2012) menyatakan bahwa pasar tradisional yang dianggap berhasil adalah pasar yang ramai oleh aktivitas ekonomi dan sosial, yang ditandai dengan tersedianya ruang-ruang yang nyaman, aksesibel, dan menjadi wadah aktivitas sosio-kultural.

Jika pernyataan artikel tersebut dijadikan kaca mata untuk melihat kelayakan pasar Cikupa sebagai pasar yang ideal, dapat disimpulkan bahwa pasar Cikupa ini masih belum memenuhi kriteria tersebut dilihat dari kondisi eksistingsnya saat ini. Keadaan fisik pasar Cikupa ini cenderung kumuh dan belum dapat mengakomodasi kebutuhan pedagang dan pembeli untuk melakukan kegiatan jual-beli secara nyaman sehingga kegiatan yang berlangsung kurang optimal.

Dengan keramaian seperti ini, sirkulasi pada pasar Cikupa tidak cukup baik karena kendaraan dan pejalan kaki seringkali berada pada jalur yang sama. Ini disebabkan karena lahan parkir yang ada tidak tersedia dengan baik, dilihat dari letak pasar ini yang tepat di pinggir jalan (yang lebarnya tidak terlalu luas) sehingga lahan parkir yang ada tidak cukup untuk memenuhi kebutuhan. Bahkan, parkir pengunjung, pedagang dan pengelola tidak dipisahkan.

1.2 Rumusan Masalah

Sebagai pasar desa terbesar di Kecamatan Cikupa dan merupakan pasar dengan jenis pembeli eceran, rumusan masalah yang perlu ditelaah untuk melanjutkan ke proses desain adalah sebagai berikut :

- i) Penataan kios/los di dalam pasar desa di Cikupa yang belum memenuhi infiltrasi pembeli lebih dalam, selain itu penataan ruang untuk pihak pengelola juga belum memadai

- ii) Masih ada pedagang liar di sekitar pasar, termasuk rumah di sekitar pasar yang berubah fungsi menjadi tempat berdagang
- iii) Sirkulasi parkir bagi pembeli dan pedagang perlu dibedakan dan memiliki alur tersendiri
- iv) Pasar desa di Cikupa belum memiliki ciri khas yang menunjukkan identitas wilayahnya

Rumusan masalah tersebut didapat untuk menjadi acuan dalam perancangan pasar desa di Cikupa.

1.3 Tujuan

Tujuan pembahasan dimaksudkan untuk membuat perencanaan dan perancangan pasar desa yang ideal dengan lingkungan yang sehat untuk masyarakat desa Cikupa dan sekitarnya.

1.4 Manfaat

Manfaat dari penyusunan sinopsis ini adalah sebagai acuan dasar dalam merancang sebuah pasar yang ideal dengan konsep desain yang tepat dalam penyelesaian masalah desain pada kondisi eksisting Pasar Desa di Cikupa saat ini.

1.5 Ruang Lingkup

Lingkup pembahasan menitikberatkan pada berbagai hal yang berkaitan dengan perencanaan dan perancangan bangunan *Pasar Desa di Cikupa - Tangerang* ditinjau dari disiplin ilmu arsitektur. Hal-hal di luar ilmu arsitektur akan dibahas seperlunya sepanjang masih berkaitan dan mendukung masalah utama.

1.6 Metode Pembahasan

Pembahasan dimulai dari merumuskan masalah dengan menentukan objek, yaitu Pasar Desa di Cikupa, proses penentuan objek ini dengan observasi langsung ke lapangan dan melihat situasi eksisting sehingga dapat terlihat permasalahan yang akan diselesaikan dengan perancangan baru untuk pasar desa ini. Selama melakukan observasi, yang dilakukan adalah mewawancarai Kepala Pasar dan pedagang di pasar desa tersebut. Selain itu, pengumpulan data juga dilakukan dengan mendokumentasikan kondisi eksisting pasar desa tersebut.

Setelah itu, disusun proposal sinopsis dengan judul *Pasar Desa di Cikupa, Tangerang*. Kemudian, ketika dinyatakan layak, dilakukan observasi lapangan lebih lanjut. Dengan meninjau Pasar Desa dengan lebih dalam dan membuat sistematika pengunjung pasar, pedagang pasar, dan pengelola pasar.

Selain itu, dikumpulkan juga tentang peraturan daerah yang membahas tentang penataan ruang wilayah kabupaten Tangerang, Cikupa. Lalu, bahan-bahan dan data survey yang telah dikumpulkan diolah untuk menjadi laporan perencanaan dan perancangan Pasar Desa ini.

1.7 Sistematika Pembahasan

Kerangka bahasan Sinopsis Tugas Akhir dengan judul *Pasar Desa di Cikupa Tangerang* adalah sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Berisikan latar belakang, rumusan masalah, tujuan, manfaat, metode penulisan dan sistematika bahasan yang mengungkapkan permasalahan secara garis besar dalam menyusun Landasan Program Perencanaan dan Perancangan (LP3A).

BAB II TINJAUAN UMUM PASAR

Membahas mengenai literatur tentang tinjauan pasar secara umum, dan mengenai pendekatan desain arsitekturnya.

BAB III TINJAUAN DATA EKSISTING PASAR CIKUPA

Membahas tentang tinjauan kabupaten Tangerang dan Kecamatan Cikupa secara umum, dan pemaparan tentang kondisi eksisting pasar Cikupa.

BAB IV PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN PASAR

Menguraikan kajian terhadap pendekatan perencanaan yaitu dimulai dengan analisa daya dukung lahan, analisa utilitas, dan kebutuhan ruang yang kemudian diolah untuk mendapatkan besaran ruang per kelompok kegiatan.

BAB V KONSEP DAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN PASAR

Menguraikan hasil pembahasan analisa program perencanaan dan perancangan bangunan Pasar Cikupa yang akan digunakan sebagai acuan dalam tahap desain grafis.