



UNIVERSITAS DIPONEGORO

PASAR DESA DI CIKUPA TANGERANG

TUGAS AKHIR

**YOZELLA ADJIE PRATAMA
21020111130056**

**FAKULTAS TEKNIK
JURUSAN ARSITEKTUR**

**SEMARANG
JUNI 2015**



UNIVERSITAS DIPONEGORO

PASAR DESA DI CIKUPA TANGERANG

TUGAS AKHIR

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana

YOZELLA ADJIE PRATAMA

21020111130056

**FAKULTAS TEKNIK
JURUSAN ARSITEKTUR**

**SEMARANG
JUNI 2015**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

**Skripsi ini adalah hasil karya saya sendiri,
dan semua sumber baik yang dikutip maupun yang dirujuk
telah saya nyatakan dengan benar.**

NAMA : YOZELLA ADJIE PRATAMA

NIM : 21020111130056

Tanda Tangan :

Tanggal : 30 JUNI 2015

HALAMAN PENGESAHAN

Tugas Akhir ini diajukan oleh :

NAMA : YOZELLA ADJIE PRATAMA
NIM : 21020111130056
Jurusan/Program Studi : Teknik Arsitektur
Judul Tugas Akhir : PASAR DESA DI CIKUPA, TANGERANG

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Tim Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana pada Jurusan/ Program Studi Teknik Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro.

TIM PENGUJI

Pembimbing I : Dr. Ir. R. Siti Rukayah, MT
NIP 196806281998022001

Pembimbing II : Bharoto, ST, MT
NIP 197306161999031001

Penguji : Ir. Abdul Malik, MSA
NIP 19560818198603005

Ketua Jurusan Arsitektur/Teknik

Semarang, 30 Juni 2015
Ketua Program Studi JAFT

Edward Endrianto, ST, MT, PhD
NIP. 197402231997021001

Prof.Ir.Totok Roesmanto,M.Eng
NIP. 195205051980111001

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika Universitas Diponegoro, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : YOZELLA ADJIE PRATAMA
NIM : 21020111130056
Jurusan/Program Studi : Teknik Arsitektur
Departemen : Pendidikan Nasional
Fakultas : Teknik
Jenis Karya : Tugas Akhir

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Diponegoro **Hak Bebas Royalti Noneksklusif** (*None-exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

PASAR DESA DI CIKUPA, TANGERANG

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti/Noneksklusif ini Universitas Diponegoro berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Semarang
Pada Tanggal : 6 Juni 2015

Yang menyatakan,

YOZELLA ADJIE PRATAMA

PASAR DESA DI CIKUPA, TANGERANG

ABSTRAK

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.

Masalah 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.

Kata Kunci : *Pasar Tradisional, Kriteria Perancangan, Cikupa*

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, puji syukur kepada Allah SWT. Atas Rahmat dan karunia-Nya akhirnya penulis dapat menyelesaikan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan (LP3A) dengan judul **Pasar Desa di Cikupa, Tangerang** ini guna memenuhi persyaratan untuk memperoleh gelar Sarjana Teknik di Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro sebagai syarat untuk menuju tahapan studio grafis pada Tugas Akhir Periode 130/52. terselesaikan laporan ini bukan hasil semata akan tetapi dengan bantuan dan motivasi dari berbagai pihak luar. Karenanya, penulis mengucapkan terima kasih kepada pihak yang telah membantu penulis selama masa proses pengerjaan tugas akhir ini, antara lain :

1. Ibu Dr. Ir. R. Siti Rukayah, MT selaku dosen pembimbing pertama
2. Bapak Bharoto, ST, MT selaku dosen pembimbing kedua
3. Bapak Ir. Abdul Malik, MSA selaku dosen penguji
4. Ibu Sri Guntari, Bapak Yulianto Budi Santoso, dan Yoizhaq Prabu Dzar Al-Ghifari yang telah memberikan dukungan terbesar dalam hidup
5. Affan Awangga yang telah membantu selama mengerjakan Tugas Akhir ini
6. Dhienda Mariva, sebagai teman seperjuangan selama masa kuliah
7. Teman-teman terdekat yang memberikan semangat setiap hari

Segala kritik dan saran yang membangun akan selalu penulis terima untuk sempurnanya penulisan LP3A ini. Akhir kata, penulis berharap semoga laporan ini dapat bermanfaat bagi semua pihak. Terima Kasih.

Semarang, Juni 2015

Penyusun

DAFTAR ISI

| | |
|--|------|
| HALAMAN JUDUL..... | i |
| HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS | ii |
| HALAMAN PENGESAHAN..... | iii |
| HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI..... | iv |
| KATA PENGANTAR | v |
| DAFTAR ISI..... | vi |
| DAFTAR GAMBAR | viii |
| DAFTAR TABEL..... | ix |
| | |
| BAB I PENDAHULUAN..... | 1 |
| 1.1 Latar Belakang | 1 |
| 1.2 Rumusan Masalah | 2 |
| 1.3 Tujuan | 3 |
| 1.4 Manfaat | 3 |
| 1.5 Ruang Lingkup | 3 |
| 1.6 Metode Pembahasan | 3 |
| 1.7 Sistematika Pembahasan..... | 4 |
| | |
| BAB II TINJAUAN UMUM PASAR..... | 5 |
| 2.1 Tinjauan Umum Pasar | 5 |
| 2.1.1 Fungsi Pasar | 6 |
| 2.1.2 Jenis-jenis Pasar..... | 7 |
| 2.1.3 Tata Ruang Pasar..... | 8 |
| 2.2 Tinjauan Umum Pasar Desa | 9 |
| 2.3 Pedoman Perencanaan Pasar..... | 10 |
| 2.3.1 Pelaku dan Aktivitas Pasar | 10 |
| 2.3.2 Pengelompokan Komoditi Dagang | 11 |
| 2.3.3 Fasilitas Pasar..... | 11 |
| 2.4 Komponen Utama | 12 |
| 2.5 Studi Banding Pasar | 18 |
| 2.4.1 Pasar Kelapa Dua, Tangerang..... | 18 |
| 2.4.2 Pasar Modern BSD City..... | 19 |
| | |
| BAB III TINJAUAN DATA EKSISTING PASAR DESA CIKUPA..... | 20 |
| 3.1 Tinjauan Umum Kabupaten Tangerang..... | 20 |
| 3.1.1 Letak Geografis..... | 20 |
| 3.1.2 Kependudukan..... | 21 |
| 3.2 Tinjauan Umum Cikupa..... | 22 |
| 3.3 Kebijakan Penataan Ruang..... | 23 |
| 3.3.1. Tapak Peruntukan | 24 |
| 3.4 Gambaran Umum Pasar Cikupa | 26 |
| 3.4.1. Sejarah Pasar Cikupa..... | 28 |
| 3.4.2. Data Pedagang | 29 |
| 3.4.3. Data Pengunjung | 33 |

| | |
|--|-----------|
| 3.4.4. Masalah | 33 |
| 3.5 Dokumentasi Pasar Cikupa..... | 36 |
| BAB IV PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN PASAR | 39 |
| 4.1 Pendekatan Aspek Fungsional | 39 |
| 4.1.1. Pendekatan Daya Dukung Lahan | 39 |
| 4.1.2. Pendekatan Kebutuhan Ruang | 41 |
| 4.1.3. Pendekatan Kapasitas Ruang..... | 43 |
| 4.1.4. Pendekatan Persyaratan Ruang..... | 45 |
| 4.1.5. Pendekatan Hubungan Ruang | 48 |
| 4.2 Pendekatan Utilitas | 49 |
| 4.3.1 Sistem Pencahayaan | 49 |
| 4.3.2 Sistem Penghawaan..... | 49 |
| 4.3.2 Sistem Jaringan Air Bersih..... | 50 |
| 4.3.3 Sistem Pembuangan Air Kotor | 50 |
| 4.3.4 Sistem Jaringan Listrik..... | 50 |
| 4.3.5 Sistem Pembuangan Sampah | 51 |
| 4.3.6 Sistem Pencegahan Kebakaran | 51 |
| 4.3.7 Sistem Penangkal Petir | 53 |
| 4.3.8 Sistem Keamanan | 53 |
| 4.3.9 Sistem Transportasi vertikal..... | 53 |
| 4.3.10 Sistem Komunikasi | 54 |
| 4.3 Program Ruang..... | 55 |
| 4.4 Pendekatan Aspek Teknis | 64 |
| 4.4.1 Sistem Struktur | 64 |
| 4.5 Pendekatan Aspek Visual Arsitektural | 65 |
| BAB V PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN PASAR | 67 |
| 5.1 Program Dasar Perencanaan..... | 67 |
| 5.1.1 Program Ruang | 67 |
| 5.1.2 Analisa Tapak | 73 |
| 5.2 Program Dasar Perancangan | 74 |
| 5.2.1 Aspek Kinerja | 74 |
| 5.2.2 Aspek Utilitas | 75 |
| 5.2.3 Aspek Visual Arsitektural | 77 |
| DAFTAR PUSTAKA | 78 |
| LAMPIRAN | 80 |

DAFTAR GAMBAR

| | |
|---|----|
| Gambar 2.1 Alat Bantu Bongkar Muat | 13 |
| Gambar 2.2 Jenis dan Dimensi Pintu Bangunan Retail | 14 |
| Gambar 2.3 Dimensi Manusia dan Kumpulan Manusia..... | 14 |
| Gambar 2.4 Lebar Lintasan Publik | 15 |
| Gambar 2.5 Jarak Bersih Pembeli | 15 |
| Gambar 2.6 Jarak Bersih Lintasan | 15 |
| Gambar 2.7 Pasar Kelapa Dua, Tangerang | 18 |
| Gambar 2.8 Pasar Kelapa Dua, Tangerang | 18 |
| Gambar 2.9 Tampak Luar Pasar Modern BSD | 19 |
| Gambar 2.10 Suasana Di Dalam Pasar Modern BSD..... | 19 |
| Gambar 3.1 Peta Kabupaten Tangerang..... | 20 |
| Gambar 3.2 Peta Rencana Pola Tata Ruang Wilayah Kabupaten Tangerang | 23 |
| Gambar 3.3 Peta Situasi Pasar Desa di Cikupa..... | 26 |
| Gambar 3.4 Tampak Depan Pasar Cikupa..... | 27 |
| Gambar 3.5 Pasar Cikupa..... | 27 |
| Gambar 3.6 Zona Pedagang Pada Pasar Sebelah Timur | 30 |
| Gambar 3.7 Zona Pedagang Pada Pasar Sebelah Barat Lantai 1 | 31 |
| Gambar 3.8 Zona Pedagang Pada Pasar Sebelah Barat Lantai 2 | 32 |
| Gambar 3.9 Kondisi Sirkulasi Masuk Pengunjung | 35 |
| Gambar 3.10 Kondisi Sekitar Pasar Cikupa | 36 |
| Gambar 3.11 Kondisi Pasar Dilihat dari Tangga | 36 |
| Gambar 3.12 Koridor Pasar Lantai 2 | 37 |
| Gambar 3.13 Koridor Pasar Lantai 1 | 37 |
| Gambar 3.14 Keadaan Pencahayaan Alami | 37 |
| Gambar 3.15 Sampah Pasar | 37 |
| Gambar 3.16 TPS Pasar | 38 |
| Gambar 3.17 Proses Bongkar Muat | 38 |
| Gambar 3.18 Gedung Pasar Cikupa Bagian Belakang | 38 |
| Gambar 4.1 Hubungan Ruang..... | 48 |
| Gambar 4.2 Jaringan Air Down Feed | 50 |
| Gambar 4.3 Sprinkle..... | 52 |
| Gambar 4.4 Fire Extinguisher..... | 52 |
| Gambar 4.5 Travelator | 53 |
| Gambar 4.6 Kios..... | 57 |
| Gambar 4.7 Losd | 57 |
| Gambar 4.8 Pedagang Gelaran | 58 |
| Gambar 4.9 Tempat Penjualan Unggas Hidup..... | 58 |
| Gambar 4.10 Pujasera | 58 |

DAFTAR TABEL

| | |
|--|----|
| Tabel 2.1 Pelaku Pasar dan Rincian Kegiatan | 10 |
| Tabel 2.2 Ukuran Pusat Perbelanjaan Di Lingkungan Permukiman | 12 |
| Tabel 2.3 Jenis Pola Sirkulasi | 17 |
| Tabel 3.1 Kepadatan Penduduk Menurut Kecamatan | 22 |
| Tabel 3.2 Ketentuan GSB Kabupaten Tangerang | 24 |
| Tabel 3.3 Data Pedagang Pasar Desa Cikupa | 29 |
| Tabel 4.1 Pendekatan Kapasitas Kios Pedagang | 43 |
| Tabel 4.2 Pengelompokkan Pedagang | 44 |
| Tabel 4.3 Pendekatan Kapasitas Pengelola Pasar | 44 |
| Tabel 4.4 Pendekatan Kapasitas Pengurus Serikat Pedagang Pasar | 45 |
| Tabel 4.5 Pendekatan Persyaratan Ruang | 45 |
| Tabel 4.6 Kebutuhan Ruang Utilitas | 54 |
| Tabel 4.7 Perhitungan Besaran Ruang | 56 |