

BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Beberapa pasar menyediakan komoditas dan layanan yang menjadi bagian identitas kota atau wilayahnya. Dari sudut kepentingan pemerintah daerah, pasar memberikan pemasukan yang menerus dan langsung kepada kas pemerintah daerah. Kementerian Perindustrian dan Perdagangan mencatat bahwa pada tahun 2007 terdapat 13.450 pasar dengan 12,6 juta pedagang, akan tetapi keberadaannya kian menurun seiring dengan pesatnya perkembangan pasar modern khususnya di perkotaan, dan dinamika perubahan tuntutan konsumen maupun faktor ekonomi makro – formal lainnya.

Berdasarkan Survey AC Nielsen pertumbuhan Pasar Modern (termasuk Hypermarket) sebesar 31,4%, sementara pertumbuhan Pasar - 8,1 % (SWA, Edisi Desember 2004). Bahkan perkembangan peritel modern sudah masuk hingga wilayah pinggir kota semenjak dikeluarkannya kebijakan deregulasi perdagangan pada tahun 2008. Jikalau tidak ada kebijakan dan upaya-upaya sistematis yang memahami karakteristik dan berpihak kepada keberadaan pasar dan pedagangnya, maka penghidupan sekitar 12,6 juta pedagang pasar beserta keluarga, pegawai dan pemasok komoditasnya akan terancam kelangsungan kehidupannya. Dalam skala kota, pudarnya pamor dan karakter kota yang melekat pada pasar akan berdampak pada menurunnya keunggulan kota – kota di Indonesia terhadap kota – kota lain setidaknya di Asia.

Berdasarkan data PD tahun 2011, jumlah pasar di wilayah kota Tangerang sebanyak 33 pasar . Untuk pasar yang dimiliki oleh pemerintah kota sebanyak 11 pasar, sedangkan milik swasta sebanyak 22 pasar. Dari pasar yang dimiliki oleh Pemda, 8 pasar diantaranya dikelola oleh PD. Pasar tersebut antara lain, Pasar Anyar, Bandeng, Ciledug, Gerendeng, Jatiuwung, Malabar, Poris Indah dan Ramadhani. Pasar Anyar merupakan *icon* pasar Kota Tangerang.

Berdasarkan komoditas seluruh pasar di kota Tangerang secara umum bersifat campuran. Hanya untuk komoditas kunci di setiap pasar bisa berbeda-beda. Pasar Anyar misalnya terdapat 3 (tiga) komoditas kunci yang dicari oleh konsumen yakni emas, pakaian dan sembako. Khusus untuk komoditas emas, sudah menjadi pandangan umum bahwa emas yang murah dan berkualitas terdapat di pasar Anyar. Dan berdasarkan skala pelayanan yang dicakup, pasar Anyar dan pasar Malabar yang bersifat regional karena melayani konsumen dari berbagai wilayah di kota Tangerang maupun beberapa wilayah perbatasan dengan DKI Jakarta.

Beberapa pasar di Indonesia menunjukkan permasalahan sebagai berikut:

1. Secara fisik pasar umumnya buruk, berkembang tanpa rencana, beroperasi melimpah sampai keluar wilayah tapaknya. Hal ini berdampak pada kemacetan lalu lintas disekitarnya, ketidaknyamanan konsumen dan operasi dari para pedagang, rawan kebakaran dan menjadi elemen buruk dari kota dan wilayahnya termasuk mendorong kekumuhan disekitarnya. Ada pasar yang sempat diperbaiki di era pasar inpres yang kehilangan identitasnya, ada pula

- pasar` yang telah berhasil ditata secara lebih sehat, aman, nyaman dan menunjukkan peningkatan transaksi yang menerus.
2. Secara ekonomi, pasar sangat dinamis, masing-masing bisa meningkat dan atau menurun aktivitas ekonominya sesuai dengan komoditas dan lokasi keberadaan pasar tersebut. Ada pasar yang menunjukkan perkembangan dan kekuatan daya lenting usaha yang tinggi, ada yang stagnan dan ada yang cenderung terpuruk tidak mampu bersaing dengan aktivitas ekonomi dan tuntutan layanan dari konsumennya.
 3. Secara sosial, umumnya di kota lama ada satu atau lebih pasar yang memiliki identitas kuat merepresentasikan keunggulan kotanya. Kekuatan komunitas pedagang komoditi spesifik semakin melemah, terutama yang harus bersaing dengan komoditas “modern”, dan atau menuntut pengelolaan perdagangan secara lebih modern terkait perkembangan teknologi atau kemajuan higienis atau selera konsumen.

Menurut Kementrian Pekerjaan Umum dalam Kajian Modernisasi Pengelolaan Pasar Berbasis Modal Sosial, pedagang di pasar Tangerang merumuskan keberlanjutan pasar secara spesifik terhadap pasar tertentu. Di Pasar Anyar, pedagang menghendaki adanya penataan ulang dan penerapan peraturan daerah yang tegas tentang sistem parkir di kawasan pasar Anyar, dimana permasalahan parkir ini dianggap mengurangi kenyamanan pembeli dan berimplikasi pada perdagangan di pasar Anyar. Selain itu terjadi permasalahan pula di mana banyak ditemukannya kios-kios kosong dalam bangunan pasar, namun pedagang di sekitar jalan Pasar Anyar semakin menjamur, sehingga menimbulkan berbagai masalah lainnya, seperti terhambatnya lalu lintas dan akses keluar masuk menuju Pasar Anyar.

Pembenahan pasar tidak hanya semata-mata untuk melindungi pasar dengan masyarakatnya. Namun juga merupakan langkah yang cukup bijak mengingat penataan tidak hanya bertujuan untuk menjaga keberlangsungan pasar tetapi juga meningkatkan pemasukan perekonomian daerah. Dan tentunya menguntungkan banyak pihak.

Oleh karena itu, untuk memecahkan masalah yang dihadapi oleh Pasar Anyar yaitu dengan dengan cara meremajakan serta menata kembali keberadaan pasar ini, agar kesejahteraan dan kenyamanan semua pihak dapat terwujud. Oleh karena itu kontekstual lokalitas kawasan dan iklim setempat sangat dibutuhkan dan dipahami sebagai pedoman rancangan desain yang sesuai dengan pemecahan permasalahan dari aspek arsitekturalnya.

1.2. Tujuan dan Sasaran

1.2.1. Tujuan

- Menjadikan Pasar Anyar sebagai tempat perbelanjaan dengan memiliki konotasi yang menarik dan mampu bersaing dengan Pasar Modern yang sangat minim dari nilai-nilai kebudayaan lokal dengan menciptakan wadah berjualan yang lebih layak, efektif, fleksibel dan sesuai dengan standar pasar pada umumnya selain itu juga menciptakan lingkungan pasar yang mampu menyelesaikan permasalahan sirkulasi dari kendaraan dan tepat parkir hingga pejalan kaki.

- Merumuskan konsep perancangan desain Pasar Anyar berdasarkan prinsip-prinsip studi sistem aktivitas, perilaku, dan lingkungan dengan memperhatikan batasan-batasan dan peraturan daerah. Dalam rumusan konsep perancangan agar menyelesaikan masalah dengan tepat, sehingga mampu memaksimalkan fungsi pasar.

1.2.2. Sasaran

- Dalam mengembangkan Pasar Anyar sasaran yang perlu diperhatikan yaitu terhadap kontekstual disekitar pasar. Dengan menanggapi permasalahan lokasi kawasan.
- Tersusunnya pokok pemikiran *Peremajaan Pasar Anyar Tangerang dengan Konsep Arsitektur Tropis* yang sesuai dengan aspek-aspek panduan perencanaan dan perancangan.

1.3. Manfaat

1.3.1. Manfaat Subyektif

Untuk memenuhi salah satu syarat Tugas Akhir sebagai salah satu mata kuliah wajib dalam memperoleh gelar sarjana Strata 1 (S1) di Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro. Serta sebagai landasan dalam eksplorasi desain dan desain grafis.

1.3.2. Manfaat Obyektif

Sebagai pegangan dan acuan selanjutnya dalam *Peremajaan Pasar Anyar Tangerang dengan Konsep Arsitektur Tropis*, selain itu diharapkan dapat bermanfaat sebagai tambahan pengetahuan dan wawasan, baik bagi mahasiswa yang akan menempuh Tugas Akhir atau masyarakat umum yang membutuhkan.

1.4. Ruang Lingkup

1.4.1. Ruang Lingkup Substansial

Bangunan pasar merupakan kategori bangunan perdagangan yang merupakan fasilitas penunjang bagi suatu wilayah. Perencanaan dan Perancangan Peremajaan Pasar Anyar didasari oleh disiplin ilmu arsitektur. Oleh karena itu, direncanakan Peremajaan Pasar Anyar ini akan menggunakan penekanan Arsitektur Tropis, yaitu dengan mempertimbangkan iklim sekitar.

1.4.2. Ruang Lingkup Spasial

Batas wilayah studi untuk *Peremajaan Pasar Anyar Tangerang* yaitu berada tepat di tapak/lahan Pasar Anyar berada saat ini yang berada di wilayah Kota Tangerang.

1.5. Metode Pembahasan

1.5.1. Metode Deskriptif

Melakukan pengumpulan data untuk memperoleh landasan teori, pustaka, standar perencanaan dan perancangan melalui buku, jurnal, internet, dan referensi lain yang dapat

dipertanggungjawabkan terkait dengan judul *Peremajaan Pasar Anyar Tangerang dengan Konsep Arsitektur Tropis*.

1.5.2. Metode Dokumentatif

Melakukan pengumpulan data dengan mengobservasi objek studi dan mendokumentasikannya, sebagai pertimbangan untuk menemukan permasalahan sekaligus solusi yang tepat dalam judul *Peremajaan Pasar Anyar Tangerang dengan Konsep Arsitektur Tropis*.

1.5.3. Metode Komparatif

Membandingkan berbagai informasi dari pengumpulan data dengan metode deskriptif dan metode dokumentatif untuk kemudian dianalisis sesuai dengan kebutuhan.

1.6. Sistematika Pembahasan

BAB I. PENDAHULUAN. Bab ini menguraikan latar belakang, tujuan dan sasaran, manfaat, ruang lingkup pembahasan, metode pembahasan, sistematika pembahasan, dan alur pikir yang merupakan uraian tentang garis besar isi penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA. Bab ini menguraikan tinjauan-tinjauan yang dapat dijadikan acuan yang terdiri atas pengertian, ciri-ciri, fungsi, jenis, klasifikasi pedoman, pelaku kegiatan, kegiatan, jenis barang komoditi, fasilitas dan organisasi ruang terkait dengan pasar . Dibahas pula mengenai pengertian dan prinsip-prinsip dalam penekanan desain arsitektur tropis. Selain itu, dicantumkan pula objek-objek studi banding yang dianggap layak sebagai acuan dalam mendesain kedepannya.

BAB III TINJAUAN LOKASI. Dalam bab ini menguraikan tinjauan lokasi Kota Tangerang sebagai wilayah di mana Pasar Anyar berada yang berisi uraian mengenai keadaan geografis, topografi, demografi dan klimatologi. Dicantumkan pula mengenai kebijakan tata ruang wilayah yang sedang dijalankan oleh Pemerintah Kota Tangerang. Serta tinjauan khusus yang menyampaikan gambaran potensi dan permasalahan Pasar Anyar saat ini.

BAB IV KESIMPULAN, BATASAN DAN ANGGAPAN. Bab ini menguraikan tentang kesimpulan, batasan dan anggapan dari uraian pada bab sebelumnya yang akan dijadikan acuan perencanaan dan perancangan.

BAB V PENDEKATAN PROGRAM DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN. Menguraikan kajian terhadap pendekatan perencanaan yaitu analisa aspek fungsional dan aspek kontekstual Pasar Anyar Tangerang serta pendekatan perancangan yaitu aspek teknis dan aspek kinerja serta aspek arsitektural berdasarkan kajian karakteristik adaptasi iklim tropis dalam bangunan pasar .

BAB VI PROGRAM DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN. Menguraikan hasil pembahasan analisa program perencanaan dan konsep perancangan bangunan Pasar Anyar Tangerang yang akan digunakan sebagai acuan dalam tahapan eksplorasi desain dan desain grafis.

