

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pasar merupakan suatu tempat tertentu yang digunakan sebagai tempat penyaluran barang dan jasa dari tangan produsen ke konsumen. Dengan kata lain bahwa pasar merupakan tempat masyarakat berkumpul untuk melakukan transaksi jual beli. Pasar telah menjadi wadah bagi masyarakat sebagai tempat usaha menjual barang, jasa dan tenaga kerja yang biasanya memiliki fasilitas penunjang seperti musholla dan pos keamanan. Sudah seharusnya pasar memiliki pelayanan yang memadai bagi penggunanya, baik pedagang maupun pengunjung pasar itu sendiri.

Pasar Tradisional merupakan tempat penjual dan pembeli melakukan transaksi secara langsung dengan tatap muka. Pembeli dapat menawar barang yang akan dibeli dengan sesuka hati. Barang yang diperdagangkan di pasar tradisional adalah kebutuhan sehari-hari seperti sayur-mayur, daging, telur, buah, pakaian, sembako, jasa dan lain-lain.

Seiring berkembangnya pasar modern, belakangan ini pasar tradisional tendensinya semakin menurun. Tuntutan gaya hidup masyarakat yang lebih memilih belanja di tempat yang nyaman, bersih, dan teratur memicu adanya persaingan antara pasar modern dan pasar tradisional. Hal tersebut sangat disayangkan apabila dibiarkan terus-menerus. Untuk mempertahankan eksistensi dan meningkatkan kualitas pasar tradisional, diperlukan pengembangan dengan sumber daya manusia pengelola pasar yang bermenejemen modern namun tetap mempertahankan ciri khas pasar tradisional.

Pasar Serpong merupakan salah satu pasar tradisional yang terletak di pusat perdagangan kota Tangerang Selatan yang strategis karena berada di wilayah dengan perkembangan ekonomi yang paling pesat di Indonesia terutama untuk sektor perdagangan, jasa, dan properti. Pada tahun 2008, Pasar Serpong telah direvitalisasi dengan jumlah usaha sebanyak 321 unit berdasarkan hasil sensus ekonomi 2016. Seiring dengan perkembangan jaman, pasar ini memberikan dampak bagi kualitas kebersihan bangunan dan lingkungan sekitar yang kurang diperhatikan sehingga terjadi penurunan jumlah konsumen karena banyak yang beralih ke pasar modern.

Kondisi Pasar Serpong yang ada saat ini memiliki sarana dan prasarana seperti pos keamanan, toilet umum, musholla, kantin, tempat bermain anak, gedung olahraga, TPS, jaringan listrik dan jaringan air bersih. Kekurangan dari prasarana ini adalah kondisi toilet yang kumuh, gedung olahraga yang sudah tidak berfungsi, dan letak TPS (Tempat Pembuangan Sementara) yang berada di dekat bangunan Pasar karena lokasi TPS sebelumnya tidak dapat diakses oleh truk sampah akibat jalan tertutup oleh pedagang yang berjualan di tepi jalan. Pembuangan limbah tidak melalui proses pengolahan yang baik. Ketidaknyamanan berbelanja terjadi karena pengaturan zona pangan basah yang terletak di *semi basement* mengakibatkan area tersebut menjadi lembab, bau, kotor karena buruknya aliran udara dan cahaya yang

masuk. Kondisi tersebut bertambah buruk dengan dibangunnya kios tambahan yang menutupi masuknya angin dan cahaya matahari. Kondisi Pasar saat ini sangat minim ruang terbuka hijau atau resapan sehingga pada saat curah hujan tinggi mengakibatkan limpahan air hujan mengalir ke jalan raya dan turut membawa sampah-sampah yang berserakan ke area jalan raya.

Terjadinya peluberan aktifitas di Pasar Serpong seringkali menimbulkan kemacetan pada waktu-waktu tertentu karena banyak pedagang yang menjamur di tepi jalan sehingga mengganggu jalur sirkulasi kendaraan. Tidak tegasnya pengelola dalam mengatur pedagang mengakibatkan mereka sesuka hati membuka lapak di sepanjang jalan Pasar Serpong. Kurangnya lahan untuk parkir tidak dapat menampung kendaraan yang parkir di Pasar terutama pada saat hari-hari besar banyak pengunjung yang parkir di tepi jalan.

Pasar ini menekankan pada peningkatan fasilitas berupa lapak sayur, daging, sembako, bumbu, ikan, dan buah. Kios-kios untuk menjual barang non pangan yang dapat diakses dengan mudah oleh seluruh kalangan masyarakat. Ditambah dengan pengembalian fungsi gedung olahraga, dan fasilitas penunjang seperti parkir, ruang terbuka hijau untuk publik, musholla, toilet, area kuliner, dan pos keamanan.

Berdasarkan uraian tersebut maka dibutuhkan desain ulang (redesain) Pasar Serpong dengan konsep modern agar dapat terwujud sarana dan prasana yang mampu memberikan pelayanan yang baik dan kebersihan yang terkontrol sesuai dengan standar bangunan pasar yang dapat mengakomodasi kebutuhan kapasitas ruang, kelengkapan fasilitas, dan mampu mewadahi kenyamanan berbelanja.

1.2` Tujuan dan Sasaran

1.2.1 Tujuan

Menyusun Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A) dengan Judul Redesain Pasar Tradisional Serpong yang akan dijadikan acuan dalam perencanaan dan perancangan program ruang, sistem struktur, sistem utilitas, tata ruang luar, tata ruang dalam, serta tampilan bangunan arsitektural yang baik sesuai dengan kebutuhan para pengguna.

1.2.2 Sasaran

Tersusunnya usulan langkah-langkah proses mendesain ulang Pasar Tradisional Serpong, alur pikir proses penyusunan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur, dan desain yang solutif bagi permasalahan-permasalahan di kawasan tersebut dengan studi literatur terhadap landasan-landasan teori mengenai hal terkait, studi banding terhadap bangunan berfungsi sama yang sebagai bahan preseden, dan studi lapangan terhadap lokasi perencanaan yang dituju.

1.3 Manfaat

1.3.1 Subjektif

Sebagai acuan dalam penyusunan perencanaan dan perancangan arsitektur guna memenuhi syarat penialaian dari mata kuliah Tugas Akhir.

1.3.2 Objektif

Memperoleh landasan perencanaan dan perancangan Redesain Pasar Tradisional Serpong untuk membuat produk desain grafis.

1.4 Ruang Lingkup

1.4.1 Substansial

Ruang lingkup perencanaan dan Redesain Pasar Tradisional Serpong termasuk dalam kategori bangunan tunggal dengan fasilitas pendukung berupa ruang terbuka hijau dan ruang olahraga.

Ruang lingkup perencanaan dan Redesain Pasar Tradisional Serpong termasuk dalam kategori bangunan tunggal untuk kegiatan jual beli dengan fasilitas pendukungnya.

1.4.2 Spasial

Secara administratif daerah Redesain Pasar Tradisional Serpong terletak di Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan.

1.5 Metode Pembahasan

Metode yang digunakan pada pembahasan penulisan ini antara lain :

1.5.1 Metode Deskriptif

Dengan pengumpulan dan analisis data-data sebagai berikut:

- **Data Primer**

Data diperoleh melalui pengamatan dan survey lapangan. Data yang dituju yaitu hal-hal spesifik mengenai pasar tradisional, seperti struktur organisasi, kebutuhan ruang, gambaran-gambaran umum mengenai objek, fasilitas dan sebagainya. Selain itu dilakukan wawancara kepada pihak-pihak yang dianggap penting dan perlu guna mendukung proses penyusunan laporan.

- **Data Sekunder**

Data diperoleh melalui studi literatur yang berkaitan dengan persyaratan dan standar bangunan pasar tradisional yang akan dikaitkan dengan data-data primer, dan kemudian akan dikembangkan untuk memperoleh Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur dengan judul Redesain Pasar Tradisional Serpong.

1.5.2 Metode Dokumentatif

Dengan mendokumentasikan kegiatan survey berupa gambar objek yang akan dijadikan sebagai referensi.

1.5.3 Metode Komparatif

Dengan membandingkan objek yang sudah ada dan menjadikannya sebagai sumber studi preseden.

1.6 Sistem Pembahasan

Sistematika pembahasan dalam Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A), sebagai berikut :

BAB 1 Pendahuluan

Membahas latar belakang, tujuan dan sasaran, ruang lingkup, metode pembahasan, sistematika pembahasan, dan alur pikir

BAB 2 Tinjauan Pustaka dan Studi Banding

Berisi tinjauan umum mengenai pasar, tinjauan ruang terbuka hijau, tinjauan ruang olahraga, serta hasil studi banding yang telah dilakukan

BAB 3 Tinjauan Lokasi

Membahas tinjauan Kecamatan Serpong, tinjauan Kota Tangerang Selatan, tinjauan regulasi, tinjauan umum site dan tinjauan khusus bangunan eksisting.

BAB 4 Pendekatan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur

Pengkajian mengenai pendekatan aspek fungsional, pendekatan aspek kontekstual, pendekatan aspek kinerja, pendekatan aspek teknis, dan pendekatan aspek visual arsitektural.

BAB 5 Pendekatan Program Perencanaan dan Perancangan

Menguraikan program perencanaan dan perancangan yang akan digunakan sebagai dasar dan acuan dalam proses studio grafis.

