

## BAB III

### METODOLOGI DESAIN

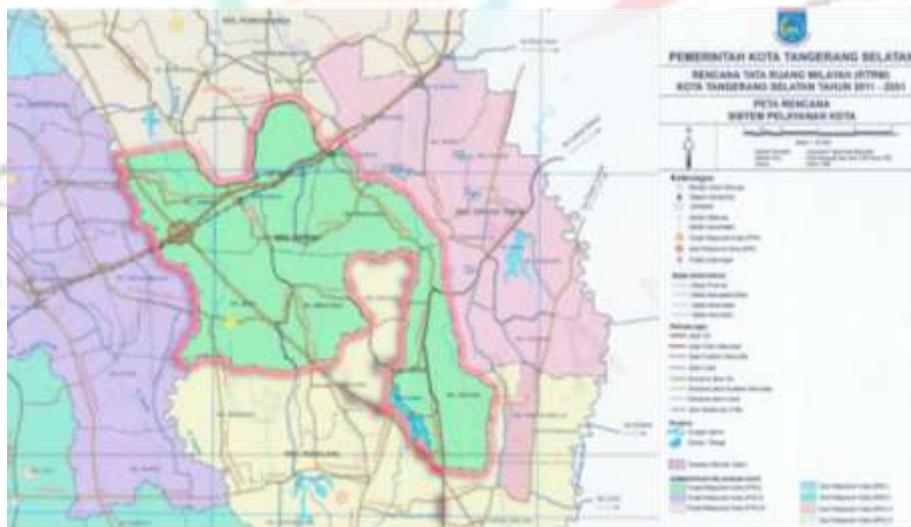
#### 3.1 Paparan Data

##### 3.1.1 Data Lokasi dan Kawasan

###### 3.1.1.1 Rencana Penataan Kawasan

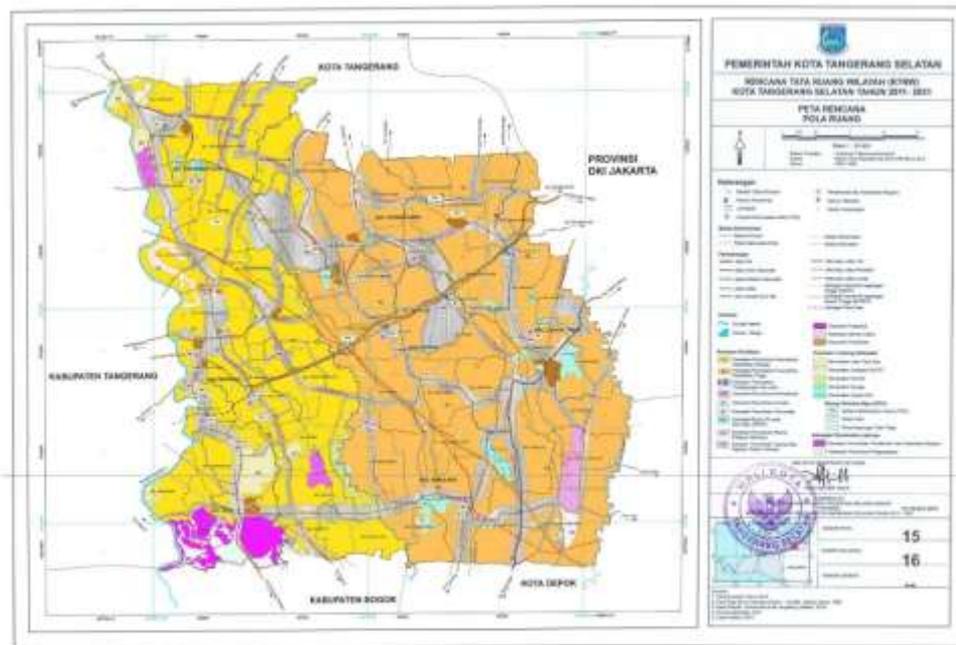
Tapak yang dipilih berada di kawasan Pasar Ciputat, Jalan Aria Putra, Kec. Ciputat, Kota Tangerang Selatan. Merujuk pada Peta Rencana Wilayah Tata Kota Tangerang Selatan dalam rencana struktur ruang, tapak rancangan termasuk ke dalam rencana halte transit MRT. Tapak rancangan termasuk kedalam B3 atau kawasan peruntukan perdagangan dan jasa yang merupakan area yang dikhususkan sebagai area perdagangan.

Berdasarkan Pasal 17 Ayat 1, kawasan Pasar Ciputat sebagai PPK I yang merupakan pusat pemerintahan, pelayanan regional dan umum serta perdagangan dan jasa skala regional dan perumahan dengan kepadatan tinggi yang diarahkan pada Kecamatan Ciputat.



Gambar 3. 1 Peta Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang Selatan  
(Sumber : Dinas PUPR, 2011)

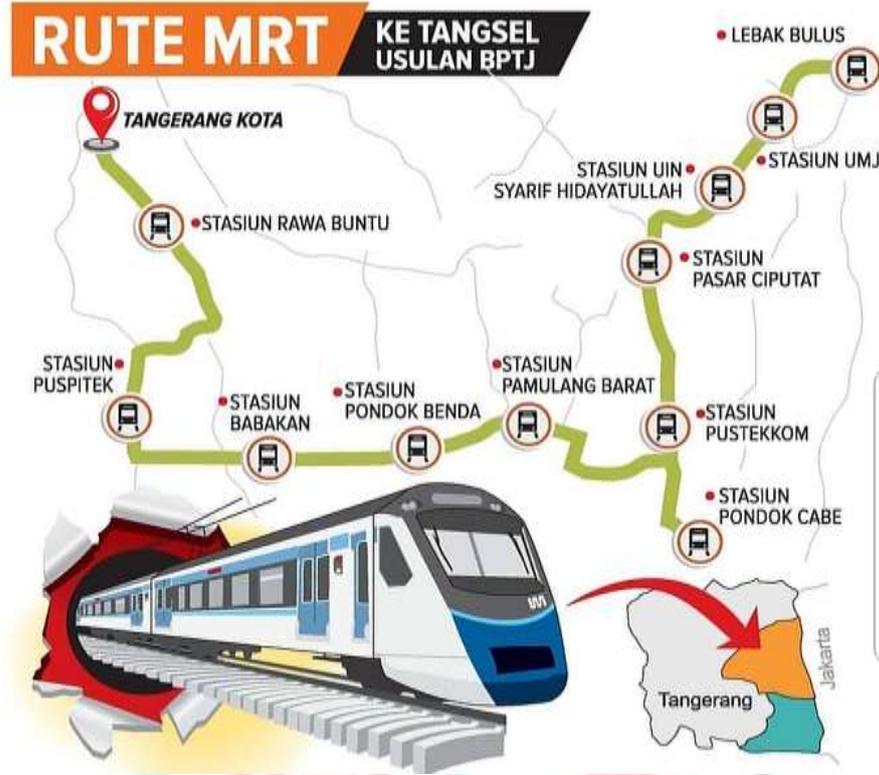
Di dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang Selatan yang sudah ditetapkan pada tahun 2011 yang telah disusun pula adanya halte transit MRT pada kawasan perdagangan dan jasa di Pasar Ciputat. Melalui data profil Kota Tangerang Selatan yang diterbitkan oleh Dinas Perindustrian dan Perdagangan (DISPERINDAG) Tangerang Selatan Pasar Ciputat termasuk kedalam pasar tipe I yang mempunyai luas tanah 5.670 m<sup>2</sup> dengan status pengelolaan pada dinas BPKAD.



Gambar 3. 2 Peta Rencana Pola Ruang Kota Tangerang Selatan  
(Sumber : Dinas PUPR, 2021)

Rencana penataan kawasan Ciputat mencakup pengembangan infrastruktur transportasi yang strategis untuk menciptakan konektivitas dan mobilitas masyarakat Tangerang Selatan. Salah satu komponen utama dari rencana ini adalah pembangunan halte transit MRT di sekitar Ramayana di mana perlu pedestrian dari MRT, yang akan menjadi salah satu titik penting dalam jaringan transportasi umum di kawasan tersebut. Selain itu, terdapat rencana pembangunan stasiun MRT di Pasar Ciputat yang akan terintegrasi dengan fasilitas *shopping center* dan Pasar Ciputat yang telah direvitalisasi. Penataan ini diharapkan dapat mendorong pertumbuhan ekonomi lokal, mengurangi kemacetan,

serta memberikan kemudahan akses bagi masyarakat menuju pusat-pusat kegiatan utama.



Gambar 3. 3 Rencana Rute MRT Tangerang Selatan  
(Sumber : Google, CNBC News)

Dalam berita di Medium, rencana pembangunan jalur dan stasiun MRT di Tangerang Selatan yang diajukan oleh Badan Pengelola Transportasi Jabodetabek (BPTJ) bahwa pembangunan MRT ini akan menembus ke Tangerang Selatan yang melintasi 10 stasiun yang berakhir di Rawa Buntu, jika diperpanjang kembali hingga ke Tangerang Kota. BPTJ membuat kajian rute MRT Jakarta yang menghubungkan dari Lebak Bulus ke Tangerang Selatan yang berakhir di Pondok Cabe. (Muhammad Khaidir, 2024)

Daftar Rute MRT Tangerang Selatan	
1. Lebak Bulus	7. Stasiun Pamulang Barat
2. Stasiun UMJ	8. Stasiun Pondok Benda
3. Stasiun UIN Syarif Hidayatullah	9. Stasiun Babakan

4. Stasiun Pasar Ciputat	10. Stasiun Puspitek
5. Stasiun Pustekkom	11. Stasiun Rawa Buntu
6. Stasiun Pondok Cabe	12. Tangerang Kota

Tabel 3. 1 Daftar Rute Stasiun MRT di Tangerang Selatan

### 3.1.1.2 Kondisi Eksisting Kawasan

Sebagai sebuah kawasan perdagangan dan jasa yang sudah berdiri sejak lama pada tahun 1992, tentu memiliki beberapa kondisi eksisting yang perlu diperhatikan yang akan disesuaikan dengan rancangan. Kawasan Pasar Ciputat dikelola oleh banyak pihak termasuk pemerintah dan pihak swasta sehingga data kondisi eksisting ini menjadi tolak ukur agar hasil rancangan menjadi citra baru kawasan Pasar Ciputat yang terhubung dengan berbagai bangunan lainnya pada kawasan tersebut.

Pasar Ciputat berada di Jalan Aria Putra yang berdekatan dengan *flyover* Ciputat memiliki luas lahan terbangun 5.670m<sup>2</sup> dan luas tapak 14.516 m<sup>2</sup>. Pasar Ciputat memiliki 2 fungsi bangunan yang ada yakni pasar tradisional dan Plaza Ciputat. Bangunan pasar terdiri dari 3 lantai yang beroperasi selama 24 jam, sedangkan Plaza Ciputat memiliki 5 level lantai yang terdiri dari basement, lantai dasar, lantai 1, lantai 2 dan lantai 3 yang berfungsi sebagai perdagangan baju, *food court*, dan lain sebagainya.

Pasar Ciputat memiliki 1.137 kios dan los, hanya 441 kios dan 68 los yang masih berjualan, diperkirakan sebanyak 698 kios dan 167 los yang tidak lagi berjualan. Kebanyakan dari para pedagang lebih memilih untuk berjualan dibadan jalan dan di lantai dasar ataupun bagian luar gedung. Maka dari itu, dapat diambil hipotesis bahwa penyebab utamanya karena lingkungan dan fasilitas yang ada saat ini di Pasar Ciputat kurang mendukung, dengan Pasar Ciputat sebagai salah satu pusat perdagangan dan jasa, tentu kawasan ini berperan penting untuk mendukung peningkatan ekonomi masyarakat dan pendapatan daerah di masa depan. Berikut data kondisi eksisting Pasar Ciputat yang dapat dilihat pada tabel 2.17.

## KONDISI EKSTISTING PASAR CIPUTAT

Tipe Pasar	1
Foto Gedung Eksisting	
Denah Layout Lantai Dasar Gedung A	 <p style="text-align: center;">                 Pada Kondisi Eksisting, aslinya banyak pasar kering dan basah yang tercampur, tidak ada <i>zoning</i> atau <i>space</i> untuk memisahkan pedagang untuk daging seperti pedagang daging babi             </p>
Denah Layout Lantai 1 Gedung A	





Tabel 3. 2 Data Eksisting Pasar Ciputat  
(Sumber : Disperindag, 2024)

DATA EKSISTING PASAR CIPUTAT		
Jumlah LOS lantai dasar	Gedung. A : 244 Unit Uk. 2x2 m <sup>2</sup>	Gedung. B : 256 Unit Uk. 2x2 m <sup>2</sup>
Jumlah KIOS lantai dasar	Gedung. A : 28 Unit Uk. 3x2 m <sup>2</sup>	Gedung B: 38 unit Uk. 3x2 m <sup>2</sup>
Jumlah KIOS lantai 1	Gedung. A : 169 Unit Uk. 3x2, 2x2,4, 3x4 m <sup>2</sup>	Gedung. B : 245 Uk. 2x2 2x2 m <sup>2</sup>
Jumlah KIOS lantai 2	Gedung. A : 162 Unit Uk. 2x2 m <sup>2</sup>	Gedung. B : 249 Uk. 2x2 m <sup>2</sup>
Jumlah kios (penghubung) terowongan	60 unit Uk. 2x2 m <sup>2</sup>	
Jumlah pedagang	441 (empat ratus empat puluh satu) Pedagang	
Komoditi	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Agen beras 5 pedagang</li> <li>2. Telur 1 pedagang</li> <li>3. Plastik 3 pedagang</li> <li>4. Toko buku 1 pedagang</li> <li>5. Pakaian 3 pedagang</li> <li>6. Tas/sepatu/sandal 4 pedagang</li> <li>7. Arloji/jam 1 pedagang</li> <li>8. Parfum 1 pedagang</li> <li>9. Perabotan 26 pedagang</li> <li>10. Parfum 1 pedagang</li> <li>11. Kosmetik 11 pedagang</li> <li>12. Jahit dan bordir 16 pedagang</li> <li>13. Perak 14 pedagang</li> <li>14. Emas 16 pedagang</li> <li>15. Mainan/servis 2 pedagang</li> <li>16. Jamu 1 pedagang</li> </ol>	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>17. Kopi giling 1 pedagang</li> <li>18. Kelontong 1 pedagang</li> <li>19. Daging 38 pedagang</li> <li>20. Ikan tawar segar 11 pedagang</li> <li>21. Ikan basah 2</li> <li>22. Ayam potong 44 pedagang</li> <li>23. Sayuran 44 pedagang</li> <li>24. Sembako 59 pedagang</li> <li>25. Aksesoris 10 pedagang</li> <li>26. Toko buku 1 pedagang</li> <li>27. Ikan asin 9 pedagang</li> <li>28. Ikan laut 88</li> <li>29. Kuliner/kopi -</li> <li>30. Bumbu jadi 25 pedagang</li> <li>31. Buah 8 pedagang</li> <li>32. Kelapa santan 8 pedagang</li> <li>33. rang 1</li> <li>34. Kembang tabur/Melati/bunga 4</li> <li>35. Tahu/tempe 7 pedagang</li> <li>36. Kacang giling 3</li> <li>37. Telur asin/telur ayam 1</li> <li>38. Makanan minuman kemasan 1</li> <li>39. Bakso /cincau 4 pedagang</li> </ul>
--	---

Tabel 3. 3 Data Eksisting Pasar Ciputat

(Sumber : Disperindag, 2024)

### 3.1.2 Data Tapak

Lokasi tapak berada di kawasan Pasar Ciputat, dengan rincian seperti di bawah ini:

(Sumber : Olahan Penulis, 2025)



Gambar 3. 4 Dimensi Tapak Rancangan

- a. Letak Administratif : Jalan Aria Putra, Ciputat, Kota Tangerang Selatan, Banten.
- b. Luas Tapak : 20.000 m<sup>2</sup>
- c. Batas Tapak :
  - Utara : Masjid Agung Al-jihad, KUA Kec. Ciputat
  - Selatan : Toko-toko elektronik, Bailey's Apartement
  - Timur : Pertokoan Elektronik, Emas, Masjid Al-Aminah
  - Barat : Masjid Al-Ikhlas, Permukiman.

### 3.1.2.2 Data Regulasi Tapak

Pasal 48 (1) Rencana pengembangan kawasan peruntukan perdagangan dan jasa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 huruf b meliputi : a. Pasar tradisional; b. Pusat perbelanjaan; dan c. Toko modern. (2) Pasar tradisional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi : a. Pasar Ciputat di Kecamatan Ciputat;

Paragraf 1 Ketentuan Umum Peraturan Zonasi Struktur Ruang Pasal 68 Ketentuan umum peraturan zonasi struktur ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 67 ayat (3) huruf a meliputi :

- a) Ketentuan umum peraturan zonasi sistem pusat pelayanan
- b) Ketentuan umum peraturan zonasi sistem jaringan transportasi
- c) Ketentuan umum peraturan zonasi sistem jaringan energi dan kelistrikan
- d) Ketentuan umum peraturan zonasi sistem jaringan telekomunikasi
- e) Ketentuan umum peraturan zonasi sistem jaringan sumber daya air
- f) Ketentuan umum peraturan zonasi sistem infrastruktur perkotaan.

Pada Pasal 48 Ayat 1 yang membahas rencana pengembangan kawasan yang diperuntukan perdagangan dan jasa yang meliputi pasar tradisional, toko modern dan pusat perbelanjaan yang dimaksud pada pasar ciputat yang berada diwilayah Kecamatan Ciputat. Melihat Ketentuan Umum Peraturan Zonasi Ruang.

Ketentuan Umum Peraturan Zona PPK, kegiatan yang diperbolehkan meliputi kegiatan pemerintahan, perdagangan dan jasa skala regional dan kota, sarana pendidikan, sarana olahraga, kesehatan, sarana transportasi dan lain sebagainya, dengan intensitas pemanfaatan ruang PPK yang meliputi:

- KDB : Maksimum 60% m<sup>2</sup>  
: 60% 20.000 m<sup>2</sup>  
: 12.000 m<sup>2</sup> (luas maksimal lantai dasar)
- KLB : 8  
: 8 x 20.000 m<sup>2</sup>  
: 160.000 m<sup>2</sup> (luas maksimal seluruh lantai)
- KDH : Minimum 10%  
: 10% x 20.000  
: 2.000 m<sup>2</sup>

### 3.1.2.3 Data Mikro Tapak

Lokasi tapak yang akan dirancang sebagai *transit hub* yang terintegrasi pusat perbelanjaan ini berada di area perdagangan dan jasa di Jl. Aria putra, yang di mana kondisi eksisting tapak saat ini adalah Pasar Ciputat dan Plaza Ciputat yang dapat di akses dari jalan lingkungan di sekeliling tapak.



Gambar 3. 6 Jalur Matahari pada Tapak Rancangan  
(Sumber : PreDesign, 2025)

Dalam proses mengumpulkan data, penulis mengolah data dari hasil survey dan juga berdasarkan bantuan dari web platform yakni

PreDesign dari Trimble. Penggunaan PreDesign ini sebagai pendukung data kontekstual pada tapak dengan merespon untuk acuan pada strategi desain nantinya

Pada Gambar 3.6, merupakan analisis konteks lokasi yang menunjukkan pengaruh matahari dan angin yang menunjukkan lintasan matahari, termasuk posisi saat ekuinoks. Warna merah menunjukkan area dengan paparan sinar matahari yang sering dianggap merugikan, sementara warna biru menunjukkan paparan sinar matahari yang bermanfaat.



Gambar 3. 7 Data Iklim pada Tapak (Sumber : PreDesign, 2025)

Pada Gambar 3.7, dapat dilihat bahwa Ciputat memiliki iklim hutan hujan tropis yang memiliki suhu yang tinggi dan kelembaban udara yang cukup tinggi. Dengan kata lain, Ciputat mengalami hujan sepanjang tahun yang intensitas hujannya meningkat pada waktu tertentu, pada gambar 3.7 juga menunjukkan bahwa kondisi rata-rata sepanjang tahun bersifat hangat ke panas yang memiliki curah hujan yang deras dengan suhu rata rata sebesar 22°C - 32°C.



Gambar 3. 8 Data Termal pada Tapak (Sumber : PreDesign, 2025)

Pada gambar 3.8 dapat dilihat selama periode 1 tahun tersebut kebutuhan akan pendinginan atau *cooling* berlangsung setiap periode perbulannya, dengan permintaan energi untuk pending yang konsisten tinggi, karena suhu dan polusi udara pada tapak.



Gambar 3. 9 Data Sirkulasi Arah Angin pada Tapak  
(Sumber : PreDesign, 2025)

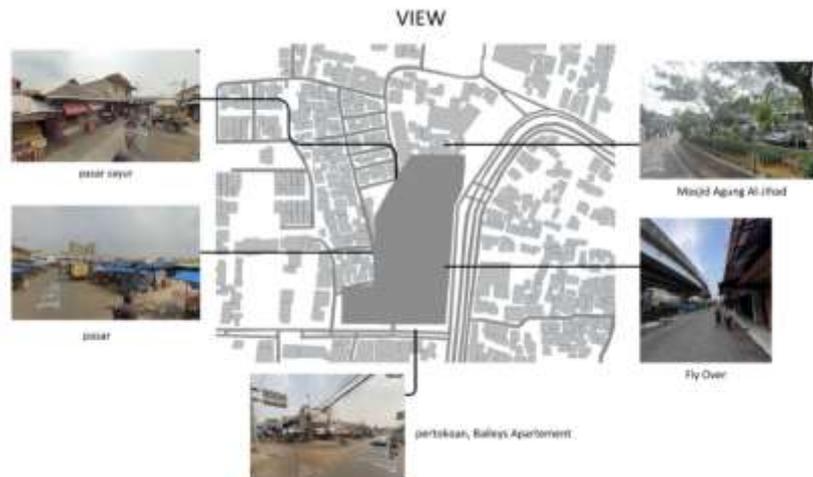
Pada gambar 3.9 dapat dilihat persentase angin berupa diagram berwarna hijau yang menunjukkan arah angin yang membawa penghawaan alami yang cukup banyak sekitar 20-40% angin datang dari barat dan barat daya, data ini menunjukkan bahwa angin dari arah tersebut memiliki bagian tapak yang cukup sejuk dan memberikan kenyamanan termal.



Gambar 3. 10 Data Polusi Udara pada Tapak  
(Sumber : PreDesign, 2025)

Selanjutnya, dapat dilihat pada gambar 3.10 bahwa kualitas udara pada tapak dan sekitarnya dapat dikategorikan sebagai kualitas udara yang buruk karena polusi udara yang sangat tinggi, hal ini terjadi karena wilayah di sekitar tapak yang berada di lalu lintas yang padat dan minim area hijau. *View* dari tapak menuju keluar bisa dikatakan padat dan kumuh, pada bagian sisi yang menghadap *flyover* dan yang menghadap pasar di luar tapak, sedangkan sebagian sisi lainnya menghadap ke pertokoan dan Apartemen Baileys .

Pada gambar 3. 11 menunjukkan *view* dari bagian utara yang terdapat Masjid Agung Al-Jihad lumayan dikatakan baik dibandingkan *view* lainnya. Untuk *view* dari luar kedalam tapak berpotensi baik karena posisi tapak yang berada di kawasan perdagangan jasa sehingga tidak terhalang oleh keberadaan bangunan tinggi di sekitar tapak



Gambar 3. 12 Skema View dari Dalam Keluar Tapak



Gambar 3. 11 Skema Aksesibilitas pada Tapak Eksisting

Pada gambar 3.12 menunjukkan, aksesibilitas menuju tapak dapat tergolong berada di jalan lokal, kolektor dan arteri. Pasar Ciputat memiliki banyak angkutan umum yang melewatinya. Tapak memiliki akses jalan yang cukup banyak terdapat 3 pintu masuk yang dapat digunakan. Pintu masuk utama yaitu berada di Jalan Aria Putra dan 2 pintu ke Jalan H. Usman dan yang satu dari permukiman warga. Pasar Ciputat memiliki keterbatasan akses di mana pedagang kaki lima yang menghalangi jalanan menyebabkan kemacetan, terutama pada *rush hour*. Hal ini mengurangi potensi kunjungan ke pasar dan *shopping*

*center*. Akses ke parkir pun sulit karena hal tersebut ditambah kondisi eksisting tapak memiliki KDB yang cukup besar sehingga pasar dan Plaza Ciputat tidak memiliki lahan parkir yang tersedia membuat pengunjung parkir liar di sekitar.

### **3.2 Tema Rancangan**

Berdasarkan dari isu permasalahan dan data yang sudah diperoleh, maka tema rancangan yang akan diterapkan dengan pendekatan *third place* dan sirkulasi pergerakan dalam perancangan Pasar Ciputat sebagai kawasan komersil yang terintegrasi stasiun MRT dengan desain *open-air*. Tema rancangan ini fokus pada pendekatan yang mempertimbangkan lokasi strategis Pasar Ciputat, Plaza Ciputat, dan stasiun MRT di sekitarnya. Rancangan ini dirancang dengan memperhatikan pola pergerakan pengguna di area tersebut, seperti pembeli di pasar, pengunjung mall, serta penumpang MRT. Target utama dari rencana ini adalah menciptakan desain untuk memenuhi kebutuhan dan kenyamanan pengguna utama di kawasan ini, dengan mempertimbangkan aksesibilitas, kemudahan transit, serta integrasi antara pusat perbelanjaan dan transportasi umum.

### **3.3 Konsep Dasar Rancangan**

Ciputat mengalami peningkatan jumlah penduduk yang membuat kebutuhan akan pusat perbelanjaan dan transportasi umum semakin meningkat, hal ini diperparah oleh semakin banyaknya pengguna kendaraan pribadi, sehingga penduduk Ciputat dan sekitarnya harus menempuh jarak yang cukup jauh untuk mencapai stasiun MRT dan halte transit. Dampak dari permasalahan tersebut mengakibatkan kebutuhan akan *third place*.

Konsep dasar rancangan untuk peningkatan kualitas rancangan Pasar Ciputat menjadi kawasan komersial yang terintegrasi stasiun MRT difokuskan pada *third place* dan pergerakan pengguna. Konsep ini bertujuan untuk mengintegrasikan berbagai fungsi melalui desain ruang terbuka yang multifungsi dan responsif terhadap kebutuhan pengguna.

Pasar memiliki pola pergerakan yang bervariasi, mencakup ritme yang santai sekaligus cepat. Pengunjung pasar cenderung memiliki pola perilaku yang praktis, sering kali melibatkan proses tawar-menawar dengan para penjual. Selain itu, adanya

ruang terbuka sangat penting untuk menyediakan area istirahat bagi pengunjung yang ingin beristirahat sejenak di tengah kegiatan berbelanja mereka.

Di sisi lain, *shopping center* cenderung memiliki suasana yang lebih terorganisir, dengan fokus pada kenyamanan berbelanja tanpa banyak interaksi langsung antara pembeli dan penjual. *Shopping center* mengutamakan pergerakan tanpa hambatan dan *experience*, di mana pengunjung diarahkan melalui pola ruang dan pola sirkulasi yang dirancang untuk kenyamanan dan pengalaman menarik. *Third place* sangat penting dalam menunjang *shopping center* sebagai area tambahan yang menawarkan ruang sosial di mana pengunjung dapat bersantai dan berinteraksi sosial.

Dengan adanya *third place*, *shopping center* tidak hanya berperan sebagai tempat berbelanja, tetapi juga menjadi tempat yang mendukung kegiatan komunitas, memperkuat interaksi sosial dan memperkaya pengalaman pengunjung. Elemen seperti kafe, *communal plaza*, ruang istirahat pada *third place* menjadikan *shopping center* sebagai destinasi yang lebih dari sekedar tempat berbelanja, namun juga sebagai pusat kehidupan sosial yang inklusif dan menarik bagi berbagai kalangan masyarakat.

MRT membutuhkan sirkulasi pergerakan cepat yang berfokus pada pola pergerakan dengan jalur sirkulasi yang terstruktur dan inklusif untuk semua kalangan pengguna. Para pengguna MRT membutuhkan ruang peralihan berupa *third place*, yaitu kawasan yang dirancang untuk memberikan kenyamanan dan fungsi transisi antara aktivitas transportasi dan kegiatan lainnya. Ruang ini dapat berupa area yang memiliki fungsi fleksibel yang memungkinkan pengguna untuk beristirahat sejenak, bersosialisasi, atau mempersiapkan diri sebelum melanjutkan perjalanan mereka. Maka dari itu menyatukan 3 fungsi ini, ditambahkan konsep *third place* sebagai penghubung yang ramah, hijau, dan inklusif, dengan menggunakan desain ruang terbuka yang merupakan bagian dari sirkulasi pergerakan, menciptakan sirkulasi ruang transisi yang menyatukan kawasan komersial yang terintegrasi stasiun MRT.