

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tata ruang kawasan Pasar Ciputat saat ini kurang tertib. Kepadatan penduduk dan kegiatan ekonomi yang tinggi menyebabkan kemacetan lalu lintas, kerusakan lingkungan, dan kesulitan akses. Kurangnya pengawasan dari pihak berwenang juga menjadi faktor penyebab Pasar Ciputat menjadi salah satu yang perlu diperhatikan pemerintah Tangerang Selatan dalam rangka merevitalisasi untuk kenyamanan dan daya tariknya bagi pengunjung serta pedagang. Untuk mengatasi masalah ini, Pasar Ciputat direncanakan akan dialihfungsikan menjadi fasilitas komersial yang mencakup pasar modern, *shopping center*, yang terintegrasi stasiun MRT.

Pembangunan pasar modern yang bersih dan nyaman diharapkan meningkatkan pengalaman berbelanja, sementara plaza yang terintegrasi akan menjadi destinasi belanja yang lebih menarik dengan stasiun MRT yang terhubung langsung akan memudahkan akses transportasi dan menjadi daya tarik pengunjung untuk datang ke pasar dan *shopping center*. Dengan penambahan ruang terbuka hijau dan fasilitas umum seperti area bermain anak, taman, dan tempat berkumpul juga perlu disediakan untuk meningkatkan kualitas hidup masyarakat sekitar.

Kecamatan Ciputat merupakan bagian wilayah dari Tangerang Selatan yang menjadi pusat sejarah perdagangan yang cukup penting dalam perindustrian Kota Tangerang Selatan. Pada Kecamatan Ciputat ini terdapat dua pasar tradisional yang menjadi pusat perdagangan, yaitu Pasar Jombang dan Pasar Ciputat. Pada tahun 1992, Pasar Ciputat dibangun oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang yang dikelola oleh Dinas Perdagangan dan Perindustrian yang bertujuan untuk menjadi pusat perdagangan yang memenuhi kebutuhan masyarakat sebagai solusi dari dampak perkembangan wilayah Ciputat yang lokasinya strategis menjadi jalur pintasan antara Tangerang Selatan dan Jakarta Selatan. Pasar Ciputat

menjadi salah satu pasar tradisional besar di Kota Tangerang Selatan yang sudah ada sejak puluhan tahun lalu.

Pasar Ciputat merupakan pusat perdagangan penting bagi masyarakat sekitar, melayani kebutuhan harian dan barang-barang konsumsi bagi warga Ciputat dan sekitarnya. Sebagai salah satu pasar tradisional, Pasar Ciputat kerap kali menghadapi berbagai tantangan, baik dari segi infrastruktur maupun persaingan dengan pusat perbelanjaan modern dan *e-commerce*.



Gambar 1. 1 Kawasan Perdagangan Pasar & Plaza Ciputat

Ciputat mengalami pertumbuhan penduduk yang semakin meningkat akibat dari urbanisasi yang membuat kebutuhan akan fasilitas publik dan pusat perbelanjaan dan transportasi yang efisien. Meskipun Pasar Ciputat memiliki nilai sejarah sebagai pusat perdagangan, kondisi fasilitas saat ini kurang memadai, dengan sanitasi buruk dan minimnya variasi barang, sehingga pengunjung beralih ke mall dan pasar modern di sekitarnya. Hal ini menyebabkan penurunan pendapatan pasar. Keterbatasan akses transportasi, terutama kemacetan pada jam sibuk, juga mengurangi potensi kunjungan ke pasar dan mall. Rencana pembangunan MRT di Jabodetabek, termasuk Ciputat, bertujuan untuk meningkatkan mobilitas dan mengurangi kemacetan, meskipun tantangan integrasi dengan pasar dan mall perlu

diatasi. Salah satu tujuan untuk mempertahankan eksistensi pasar tradisional yakni program merevitalisasi total menjadi pasar modern.

Pada jurnal Andriani & Ali (2013), semakin banyaknya pasar modern yang mengakibatkan keberadaan pasar tradisional menghilang yang seharusnya pasar tradisional dapat menjadi ikon bersejarah pada suatu wilayah, namun munculnya pasar modern pada seiring berkembangnya zaman modern membuat pasar tradisional tidak lagi menjadi efisien untuk berbelanja, pasar tradisional yang terkenal akan jorok, kotor, bau dan macet yang menimbulkan suasana yang tidak aman dan nyaman bagi pengunjung saat berbelanja. Kelemahan pasar tradisional menjadi bertambah di zaman modern di mana banyak pesaing seperti pasar modern ataupun fresh market yang membuat pasar tradisional terpinggirkan, dikarenakan pasar tradisional tidak memiliki kualitas pelayanan seperti pasar yang lebih modern.



Gambar 1. 2 Pedagang Kios Semi Permanen & PKL disekitar
(Sumber : Olahan Penulis, 2024)

Masalah sosial yang bermunculan akibat banyaknya pedagang yang memilih berjualan di badan jalan dari pada di dalam gedung pasar maupun gedung plaza sebagaimana dilampirkan pada gambar 1.2. Hal tersebut menyebabkan pengunjung atau pembeli lebih memilih berbelanja di luar gedung dikarenakan lebih praktis tanpa perlu turun dari kendaraan. Selain itu, ada ketegangan antara pedagang yang berjualan di dalam gedung dan yang berdagang di badan jalan, pedagang di dalam merasa cemburu karena kehilangan pelanggan yang lebih memilih berbelanja di badan jalan yang menjadi masalah krusial yang sepi akibat berkurangnya daya beli di bagian dalam gedung Pasar Ciputat.



Gambar 1. 4 Kios Lantai Teratas Pasar Ciputat

Pada Gambar 1.3 dan 1.4, kios dan los yang berada di lantai 3 bagian teratas dari gedung Pasar Ciputat yang mengalami permasalahan seperti gedung Plaza Ciputat di mana kios yang kosong dikarenakan harga sewa yang mahal dan tidak sesuai dengan fasilitas yang diberikan oleh pihak pengelola, dari segi desain, tata letak yang kurang baik, penghawaan yang sumpek, dan sirkulasi yang terlalu sempit membuat pengunjung dan pedagang tidak nyaman melakukan kegiatan jual-beli.

Dengan harga sewa yang mahal dan fasilitas yang tidak sebanding membuat banyaknya penyewa kios merasa keberatan sehingga tidak dapat membayar kios yang mahal lalu mendapat peringatan pemutusan kontrak. Penyebab pengunjung memilih hal yang praktis salah satunya yaitu pasar dan plaza yang mempunyai KDB terlalu besar menyebabkan tidak ada lahan parkir sedikitpun dan sirkulasi kendaraan dan pejalan kaki yang terhalang pedagang kaki lima yang menyebabkan kemacetan dan parkir liar.



Gambar 1. 3 Kondisi Pasar Basah & Kering

Program revitalisasi pasar tradisional terjadi dikarenakan *track record* dari *point of view* masyarakat yang memiliki pengalaman buruk yang melekat dalam pada kondisi pasar tradisional. Untuk mewujudkan pasar tradisional yang layak adalah dengan melibatkan kelembagaan pengelola pasar dan Dinas Perindustrian dan Perdagangan bagaimana memberi

kebijakan bagi pedagang dan tata kelolanya, dengan mengembangkan program revitalisasi pasar tradisional diharapkan agar meningkatkan daya saing pasar tradisional dan mengembalikan kejayaan Pasar Ciputat sebagai pendapatan pusat perekonomian.

Dengan demikian, berdasarkan permasalahan serta potensi yang sudah dipaparkan tersebut, diangkatlah pengembangan fasilitas komersial berupa pasar dan pusat belanja modern yang terintegrasi dengan stasiun MRT dan menampung berbagai macam fungsi dalam kawasan yang sama. Perancangan ini diharapkan dapat menjawab permasalahan yang ada pada Pasar Ciputat saat ini. Fungsi bangunan yang akan dirancang sebagai berikut:

1. Pasar modern Ciputat (merespons kebutuhan pasar dengan memberikan lingkungan yang ramah bagi pengunjung dan pedagang dengan perluasan fungsi *third place* yang memfasilitasi pasar yang terdapat area fleksibel yang dapat mewadahi tempat beraktivitas selain fungsinya)
2. *Shopping center* Ciputat (merespons keadaan plaza ciputat yang hampir terbengkalai. Meningkatkan kualitas rancangan mall dengan perluasan fungsi *third place* dapat memfasilitasi ruang-ruang yang lebih fleksibel, dengan mempertimbangkan pergerakan sirkulasi yang efektif melalui zona-zona yang terstruktur dan waktu operasional yang terjadwal, sehingga aktivitas-aktivitas yang berlangsung dapat berjalan dengan lancar dan nyaman)
3. MRT (Pembangunan Stasiun MRT untuk merespons rencana Pembangunan MRT di Tangerang Selatan yang terhubung langsung dengan fasilitas komersial akan memudahkan akses transportasi, dengan desain stasiun yang mempertimbangkan arus pengunjung untuk memfasilitasi pergerakan antara stasiun, pasar, dan plaza mall.)

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan pada sub bab yang sebelumnya, rumusan masalah dalam perancangan ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana rancangan peningkatan kualitas rancangan Pasar Ciputat dapat memenuhi kebutuhan pedagang serta masyarakat modern yang terus berkembang?
2. Bagaimana desain Pasar Ciputat, Plaza Ciputat, dan Stasiun MRT yang menciptakan visual dengan pergerakan pengguna yang terintegrasi?

1.3 Tujuan Perancangan

Berdasarkan rumusan masalah yang telah diuraikan, terdapat beberapa tujuan dari perancangan ini diantaranya:

1. Mampu menghadirkan desain rancangan yang ramah dan mudah diakses berdasarkan kebutuhan masyarakat sekitar dan pedagang Pasar Ciputat
2. Mampu menghadirkan desain Pasar Ciputat, Plaza Ciputat dan Stasiun MRT dapat terintegrasi secara harmonis sehingga menciptakan visual atau ruang yang Terhubung dalam keseluruhan desain.

1.4 Manfaat Perancangan

Beberapa manfaat yang diperoleh sebagai berikut:

1.4.1 Manfaat Akademis

Peningkatan kualitas rancangan Pasar Ciputat menjadi kawasan komersial terintegrasi stasiun MRT dapat dijadikan saran serta referensi dalam pengembangan ilmu pada dunia arsitektur, khususnya yang terkait perancangan bangunan dengan tipologi *mixed-use*, *market* dan *commercial*. Selain itu juga menyediakan berbagai kalangan sosial untuk beraktivitas jual beli yang merespons TOD kawasan

1.4.2 Manfaat Praktis

Manfaat praktis dengan peningkatan kualitas rancangan Pasar Ciputat menjadi kawasan komersial terintegrasi stasiun MRT adalah dengan memberikan pemahaman mengenai ilmu pengetahuan yang baru dalam merancang pusat belanja modern dan pasar semi tradisional dan modern yang terhubung stasiun MRT yang menampung berbagai macam fungsi dalam kawasan yang sama dengan menyesuaikan perkembangan zaman modern dan generasi yang lebih modern serta

bagaimana arsitektur dapat merespons berbagai isu yang ada dalam kawasan ciputat.

1.5 Sistematika Penulisan

Penyusunan proposal dilakukan dengan sistematika penulisan sebagai berikut:

BAB. I PENDAHULUAN

Berisi data eksisting dan latar belakang masalah yang terkait isu krusial di kawasan Pasar Ciputat yaitu integrasi Pasar Ciputat, Plaza Ciputat dan Stasiun MRT dalam konteks modernisasi, ekonomi dan revitalisasi kawasan lalu, menjelaskan identifikasi masalah, rumusan masalah, tujuan perancangan, manfaat perancangan serta sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini menjelaskan kajian teori yang membahas pengembangan mixed-use pada kawasan Pasar Ciputat, Plaza Ciputat, Stasiun MRT. Berawal dari definisi, standar keseluruhan masing-masing fungsi bangunan dan juga menganalisis preseden bangunan yang sejenis yang sudah ada.

BAB III METODOLOGI DESAIN

Mengkaji metode desain seperti apa yang menghasilkan respons dari data data serta teori pada preseden ataupun referensi dan analisis makro dan mikro pada tapak.

BAB IV ANALISIS KONSEP & HASIL RANCANGAN

Pada bab ini akan menjelaskan proses dan hasil dalam merancang konsep serta cara yang digunakan dan memaparkan hasil rancangan yang telah dibuat.

BAB V PENUTUP

Pada bab ini berisi Kesimpulan dari seluruh proses dan hasil rancangan serta saran.