

# BAB I

## PENDAHULUAN

### I.1 Latar Belakang

UPTD Pasar Cibitung merupakan pusat buah-buahan dan sayur di Kabupaten Bekasi dengan luas area 4 hektar dengan total kios buah dan sayur sebanyak 2.000 unit. Pasar ini dibangun sejak tahun 1982 dan pernah direnovasi pada tahun 1997. Pasar cibitung biasanya padat pada pukul 19.00 WIB sampai dengan pukul 21.00 WIB, dan siang hari sangat sepi pengunjung.



Gambar 1. Pasar cibitung

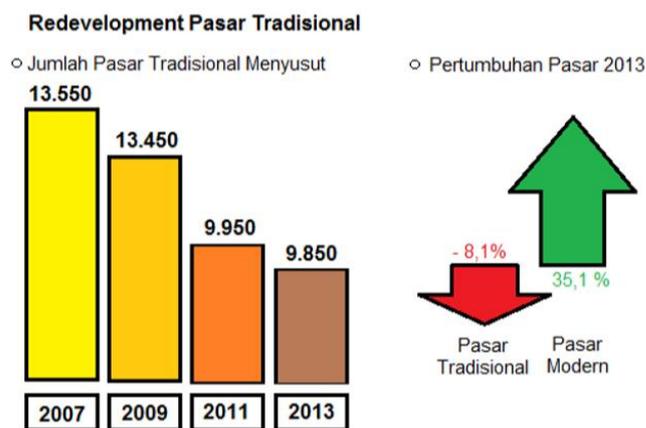
Sumber: <https://wikimapia.org/1596481/id/Pasar-Induk-Cibitung>

Pasar tradisional ini memiliki beberapa kekurangan yaitu minimnya area resapan air dan menumpuknya sampah sehingga seringkali terjadi banjir, kawasan yang gersang serta suasana yang tidak nyaman bagi penggunaan Pasar Cibitung. Adanya tingkat penurunan pengunjung yang sangat signifikan. Pembagian kios pada pasar tidak jelas sehingga pasar menjadi berantakan dan tidak segar. Kondisi pasar ini cukup memprihatinkan, jalan antar lapak pedagang becek dan bau, serta kurang memadai untuk pejalan kaki. Area sirkulasi pasar dilalui truk sampah sekitar 5-15 mobil truk sampah. Sawang-sawang bergelantungan di atap los, atap los terlalu rendah sehingga sirkulasi udara kurang lancar, los menjadi gelap

dan lembab serta berpotensi mempercepat pembusukan sayuran. Sebagian atap pedagang bahkan bocor saat turun hujan.

Jenis komoditas yang dijual di Pasar Induk Cibitung, yaitu sayur dan buah-buahan, membuat kondisi pasar mudah kumuh. Kondisi itu semakin buruk setiap kali turun hujan deras. Gedung utama Pasar Cibitung terdiri dari dua lantai. Lantai atas bangunan utama tersebut sudah mulai ditinggalkan dan hanya 10% berfungsi karena kurang efektif dalam kegiatan pasar, seperti proses pengangkutan barang.

Revitalisasi menjadi salah satu solusi untuk menghilangkan stigma negatif masyarakat terhadap pasar tradisional dan menaikkan eksistensi pasar sebagai bangunan kearifan lokal Indonesia. Berdasarkan hasil survey A.C. Nielsen, terkait, malah pasar tradisional di Indonesia menunjukkan penurunan setiap tahunnya (Gambar.2). Pada tahun 2007 masih terdapat 13.550 pasar tradisional dari total jumlah pasar, namun pada tahun 2013 jumlahnya menurun menjadi 9.850 pasar . Pada tahun 2013, Pasar Modern di Indonesia semakin tumbuh 35,1% pertahun sedangkan pasar tradisional semakin menyusut hingga 8% pertahun. Oleh karena itu,revitalisasi pasar tradisional menjadi sebuah identitas dan kebutuhan dari masyarakat indonesia.



Gambar 2. Presentasi Penurunan Jumlah Pasar Tradisional.

Sumber : Survey A.C. Nielsen.2013.

Kondisi UPTD Pasar Cibitung saat ini masih terdapat bangunan lama dan kegiatan didalamnya masih beroperasi hingga saat ini. Omset

pasar mengalami penurunan sejak tahun 2012 hingga saat ini. Pasar ini memiliki 3 bangunan yaitu gedung utama dengan 2 lantai, bangunan pasar kedua dengan 1 lantai dan ruko. Pasar memiliki 2 jenis kios dan 1 los serta ruko. Kios A memiliki ukuran  $12\text{m}^2$ , kios B memiliki ukuran  $9\text{m}^2$ , los memiliki ukuran  $6\text{m}^2$  dan ruko memiliki ukuran  $45\text{m}^2$ .

## I.2 Misi dan Tujuan Perancangan

Misi perancangan yaitu

1. Memunculkan karakter lokal pada pasar
2. Memenuhi standar fungsional pasar tradisional
3. Menata ruang pasar dengan tatanan yang atraktif
4. Menata area hijau pasar.

Tujuan perancangan, secara terperinci dijabarkan berdasarkan poin- poin dibawah ini :

1. Membuat pasar nyaman,sehat dan aksesibel
2. Mengubah stigma negatif masyarakat terhadap pasar tradisional
3. Menata pasar yang memenuhi standar fungsional dan bersifat atraktif

## I.3. Masalah/Isu Perancangan

1. Bagaimana merevitalisasi Pasar Cibitung sebagai pasar tradisional yang rekreatif dan tetap mengakomodasi perkembangan Pasar Cibitung dimasa yang akan datang?
2. Bagaimana merancang tata ruang dalam Pasar Cibitung yang optimal sehingga dapat memenuhi kebutuhan kegiatan perdagangan?
3. Bagaimana merancang tata ruang luar Pasar Cibitung?
4. Bagaimana merancang area hijau Pasar Cibitung?

## I.4 Lingkup / Asumsi

Lingkup Proyek

Lingkup proyek ini yaitu merevitalisasi bangunan Pasar Induk Cibitung dengan menata ruang dan menambah fungsi baru.

Asumsi Proyek

Untuk proyek perancangan ini diasumsikan:

- Bangunan eksisting dipertahankan
- Pengelola pasar dilaksanakan oleh pemerintah daerah
- Dana yang digunakan adalah dana APBD

## I.5 Kerangka Berpikir

### I.5.1. Studi Literatur

Studi literatur berfungsi untuk:

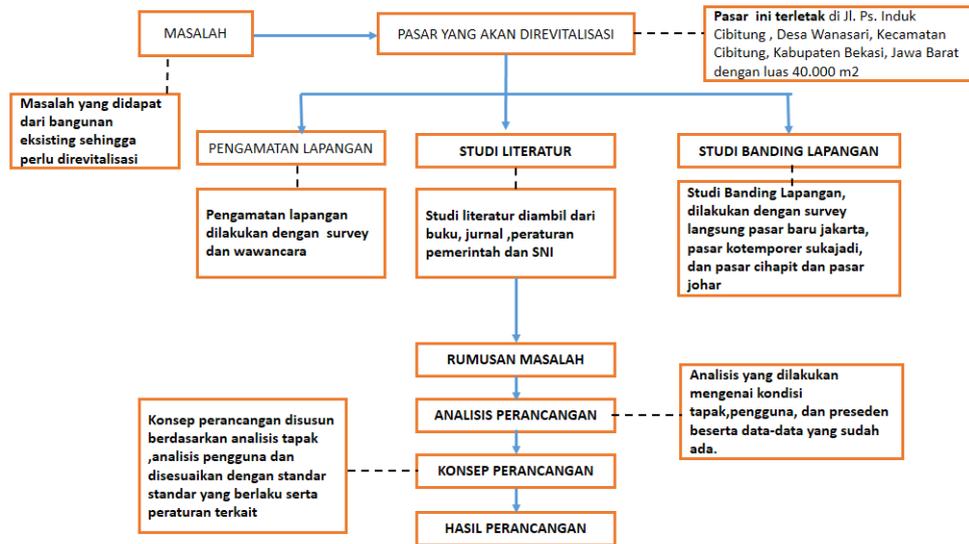
- Mendapatkan segala informasi berupa kebutuhan ruang, hubungan ruang, sirkulasi ,dan standar pasar tradisional yang berlaku.
- Sebagai pendekatan untuk mempelajari teori-teori, dasar-dasar pemikiran yang teoritis melalui pustaka yang dapat digunakan dalam proses perancangan desain.

### I.5.2. Pengamatan lapangan

- Mendapatkan data-data mengenai potensi lahan, kondisi lahan, dan hal-hal yang mempengaruhi perancangan desain.
- Mempelajari kondisi dan karakter lahan.

### I.5.3. Studi Banding Lapangan

Studi banding lapangan bertujuan untuk menganalisa kasus-kasus pada pasar tradisional sehingga dapat mendapat pertimbangan-pertimbangan yang mempengaruhi perancangan desain



Bagan 1. Kerangka Berpikir

## 1.6 Sistematika Laporan

### 1. BAB I PENDAHULUAN

Berisi penjelasan tentang latar belakang proyek, maksud dan tujuan penulisan laporan, isu terkait proyek, kerangka berpikir, dan hal-hal yang mendasar mengenai sistematika laporan.

### 2. BAB II DEKSKRIPSI PROYEK

Berisi mengenai penjelasan umum kasus, kebutuhan ruang, studi banding kasus sejenis, dan kesimpulan studi banding kasus sejenis.

### 3. BAB III ANALISIS PERANCANGAN

Berisi penjelasan tentang analisis terhadap data yang didapatkan mengenai proyek untuk perancangan. Hasil pengolahan data tersebut digunakan sebagai solusi dalam permasalahan desain. Dalam bab ini penulis memuat analisis fungsional, analisis terhadap tapak, analisis lokasi, dan analisis terhadap pengguna

### 4. BAB IV KONSEP PERANCANGAN

Berisi penjelasan tentang konsep yang dipilih berdasarkan analisis tersebut. Dalam bab ini dituliskan penjelasan Konsep Dasar (pendekatan/falsafah /strategi perancangan), Konsep Tapak (pemintakatan, tata letak, gubahan massa, pencapaian, hierarki ruang, sirkulasi, parkir, utilitas, tata hijau/lansekap, drainage) dan Konsep Bangunan (bentuk, ekspresi, fungsi, sirkulasi, struktur dan konstruksi, bahan, metode membangun, desain interior, utilitas bangunan, sistem keselamatan bangunan, pentahapan pembangunan, penyelesaian ruang antar bangunan).

### 5. BAB V HASIL PERANCANGAN

Berisi tentang hasil rancangan yang telah dibuat penulis sebagai realisasi program dari bab sebelumnya. Bab ini juga menyampaikan keberhasilan proyek berdasarkan isu-isu penting dan khas yang telah dipecahkan.

### 6. BAB VI PENUTUP

Bab ini penulis menyampaikan kesimpulan, refleksi diri dan saran bagi pihak yang membaca laporan tugas akhir ini.

## 7. BAB VII LAMPIRAN

Melampirkan hasil rancangan Pasar Induk Cibitung yang telah dibuat penulis berupa gambar – gambar arsitektur

