

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar belakang

Suatu kota selalu berkembang seiring dengan pertumbuhan penduduk, aktivitas dan yang kebutuhan kelengkapan kota lainnya. Sejalan dengan waktu suatu kota dibangun dari generasi ke generasi hingga menghasilkan bentuk kota yang ada saat ini. Pembangunan kota selalu mengarah pada tujuan untuk mewujudkan pembangunan kota yang nyaman baik dalam ekonomi dan sosial dan juga berbudaya sebagai tempat untuk masyarakat tinggal dan beraktivitas.

Perkembangan Kota Bandung dipandang perlu menentukan rencana perkembangan kota. Untuk itu disusunlah sebuah rencana pengembangan kota yang dikenal sebagai Rencana Detail Tata Ruang (RDTR). Menurut Peraturan Daerah Nomor : 10 Tahun 2015 Tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kota Bandung Tahun 2015 – 2035, yaitu mengembangkan Kota Bandung sebagai :

- Pusat Pemerintahan
- Pusat Pendidikan Tinggi
- Pusat Perdagangan
- Pusat Industri
- Pusat Kebudayaan dan Pariwisata

Sebagai salah satu pusat perdagangan, Kawasan Pasar Baru juga merupakan mata pencaharian sebagian penduduk Kota Bandung. Kegiatan mata pencaharian penduduk di Kota Bandung sangat beragam. Sebagai salah satu kota besar di Indonesia, Bandung menyediakan sejumlah lapangan kerja bagi penduduknya. Baik penduduk asli maupun pendatang yang jumlahnya semakin banyak. Mata pencaharian umumnya berhubungan dengan tingkat pendapatan dan pendidikan seseorang. Semakin tinggi pendidikan seseorang, maka semakin banyak keahlian yang dapat diusahakannya. Sehingga pendapatannya juga semakin meningkat.

Perdagangan di Kawasan Pasar Baru Bandung merupakan salah satu mata pencaharian yang dapat menciptakan lapangan kerja sekaligus menyerap tenaga kerja dalam jumlah besar. Pemerintah Kota Bandung telah membangun Pasar baru dalam bentuk bangunan bertingkat. Sehingga dapat menciptakan lapangan kerja sebagai pedagang dan juga membangkitkan kegiatan di Kawasan Sekitar Pasar Baru. Seperti, pengelola, pemelihara gedung, pegawai PD. Pasar, koperasi hingga petugas parkir dan lain sebagainya.

Kawasan Pasar Baru Kota Bandung terletak di pusat Kota Bandung. Letaknya yang begitu strategis membuat Kawasan Pasar Baru menjadi berkembang pesat seperti sekarang. Terutama letaknya berdekatan dengan stasiun kereta api. Sejak zaman Belanda, kereta api digunakan sebagai alat transportasi utama dalam menghubungkan Kota Bandung dengan sekitarnya. Begitu mudah akses masuknya sehingga masyarakat dari luar kota banyak yang berkunjung, bekerja dan berwisata ke Kota Bandung.

Kawasan Pasar Baru merupakan kawasan dengan fungsi sebagai kawasan cagar budaya Pecinan di Kota Bandung. Dalam E.H. Karsten laporan no.4 12 Agustus 1919 disebutkan kegiatan ekonomi Kota Bandung sangat terpusat di daerah *Chineezenwijk* (Pecinan) di sekitar Pasar Baroe. Perputaran usaha di Pasar Baroe lima kali dari pergerakan di Pasar Andir atau Pasar Kosambi.

Selain keberadaan stasiun kereta api, dibangunnya hotel-hotel sekitar Jalan Kebon Jati dan Suniaraja membuat Kawasan Pasar Baru menjadi semakin ramai. Kemudahan alat transportasi umum tepat melewati Kawasan Pasar Baru menjadi nilai tambah. Sehingga setelah pengunjung dapat dengan mudahnya berkunjung dan berbelanja di Kawasan Pasar Baru. Selain itu adanya bangunan bangunan tua yang terdapat di Kawasan sekitar Pasar Baru menjadi daya tarik tersendiri bagi para pengunjung untuk datang dan berbelanja sekaligus berwisata di Kawasan sekitar pasar Baru

Sebagian besar pedagang berjualan secara grosir sehingga para pedagang pun bersaing dengan harga yang kompetitif untuk menarik pembeli, karena 14% tujuan pengunjung berbelanja adalah untuk dijual kembali (<http://www.pasarbarutradecenter.co.id.>). Oleh karena itu Kawasan pasar Baru

terkenal sebagai salah satu pusat perdagangan grosir terbesar di Kota Bandung. Selain itu, perdagangan juga dilakukan secara eceran dengan konsep tawar-menawar yang masih dipertahankan hingga saat ini. Walaupun terdapat beberapa pedagang atau toko tertentu yang menggunakan harga pas, tetapi jumlahnya sangat kecil. Hal tersebut tidak berpengaruh terhadap jumlah pengunjung maupun citra sebagai pasar tradisional. Berdasarkan data bahwa 36% alasan pengunjung datang dan berbelanja di Pasar Baru Trade Center dikarenakan harganya yang murah, bahkan dibandingkan Malaysia harganya bisa tiga kali lebih murah. (<http://www.pasarbarutradecenter.co.id>).

Seiring dengan bertambahnya usia sebuah kawasan perkotaan, maka muncul kawasan yang tidak teratur, terdapat kawasan yang produktivitas ekonominya menurun, adanya kawasan yang terdegradasi lingkungannya akibat layanan prasarana sarana tidak memadai, bahkan beberapa warisan budaya perkotaan (*urban heritage*) menjadi rusak, dan tidak sedikit kawasan yang nilai lokasinya menurun. Muncul pula kawasan yang kepemilikan tanah menjadi tidak jelas dan kepadatan fisiknya rendah. Kondisi di atas diperparah karena komitmen pemda yang rendah dalam menata kawasan tersebut (Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 18/PRT/M/2010 Tentang Pedoman Revitalisasi Kawasan).

Dilihat dari tipenya, kawasan-kawasan tersebut dapat berupa kota warisan budaya (*heritage town*), kota lama (*old town*), kawasan strategis berpotensi ekonomi, permukiman kumuh, dan atau kawasan/permukiman yang vitalitasnya tidak berkembang (*stagnant*) (Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 18/PRT/M/2010 Tentang Pedoman Revitalisasi Kawasan).

Penurunan tersebut dapat berupa penurunan kualitas fisik bangunan, fisik lingkungan, visual, dan penurunan aktivitas kegiatan ekonomi kota. Menurut Jusmartinah (2014), potensi penurunan kualitas kawasan tersebut bisa diindikasikan dengan terjadinya penurunan kualitas di kawasan kota yang meliputi:

- Adanya indikasi penurunan kualitas fisik lingkungan dan visual kawasan.
- Adanya indikasi penurunan kualitas infrastruktur kawasan.

- Adanya indikasi kecenderungan penurunan aktivitas ekonomi pada kawasan.

Namun padatnya pengunjung yang datang ke Kawasan Pasar Baru Kota Bandung ini menimbulkan permasalahan baru diantaranya adalah, kemacetan yang sering terjadi di ruas jalan sekitar Kawasan Pasar Baru Kota Bandung dan juga PKL (Pedagang Kaki Lima), serta parkir di pinggir jalan (*off street parking*), kondisi ini membuat beberapa wilayah di Kawasan Pasar Baru Kota Bandung terlihat kurang tertata, semerawut dan kumuh. Penurunan kualitas fisik dan visual kawasan ini akan berdampak pada penurunan vitalitas Kawasan Pasar Baru Kota Bandung apabila tidak dilakukan upaya penataan di Kawasan Pasar Baru Kota Bandung. Maka dari itu perlu dilakukan Identifikasi Tingkat Vitalitas Kawasan Pasar Baru Kota Bandung. Untuk menentukan pendekatan revitalisasi yang sesuai maka perlu dilakukan upaya penilaian vitalitas Kawasan Pasar Baru Kota Bandung. Identifikasi tingkat vitalitas dilakukan dengan melihat faktor, variabel dan indikator tingkat vitalitas Kawasan Pasar Baru serta melakukan penilaian terhadap vitalitas Kawasan Pasar Baru berdasarkan persepsi pengunjung Kawasan Pasar Baru Kota Bandung.

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang studi yang telah diuraikan dan pengamatan dilapangan, Kawasan Pasar Baru Bandung merupakan salah satu kawasan perdagangan yang penting bagi Kota Bandung dan memiliki fungsi sebagai kawasan cagar budaya Pecinan di Kota Bandung. Namun Kawasan Pasar Baru Kota Bandung menghadapi persoalan, permasalahan di Kawasan Pasar Baru di akibatkan oleh beberapa faktor diantaranya:

- Sebaran pedagang kaki lima (PKL) yang memakan jalur pedestrian sehingga mengganggu ruang gerak pengguna jalan menjadi terhambat dan terlihat kumuh sehingga merusak visualisasi keindahan kota.
- Masalah yang ada di Kawasan Pasar Baru maupun secara umum di Kota Bandung adalah lahan parkir, karena kurangnya perhatian akan kebutuhan

lahan parkir maka sebagian kendaraan menggunakan bahu jalan (*Onstreet Parking*) sehingga dapat menimbulkan kemacetan.

Kondisi dapat mempengaruhi vitalitas Kawasan Pasar Baru Kota Bandung. Sehingga diperlukan suatu identifikasi terhadap vitalitas Kawasan Pasar Baru Kota Bandung. Sehingga dapat dirumuskannya pendekatan revitalisasi yang disesuaikan dengan tingkat vitalitas Kawasan Pasar Baru Kota Bandung.

1.3 Tujuan dan Sasaran

1.3.1 Tujuan

Tujuan penelitian ini yaitu mengidentifikasi tingkat vitalitas di Kawasan Pasar Baru Bandung. Sehingga dapat teridentifikasi faktor-faktor yang menyebabkan menurunnya vitalitas fisik lingkungan, serta teridentifikasinya potensi-potensi yang dapat mengembalikan vitalitas Kawasan Pasar Baru Kota Bandung dan dapat disimpulkannya alternatif penanganannya.

1.3.2 Sasaran

Sasaran untuk mencapai tujuan diatas, yaitu sebagai berikut :

1. Mengidentifikasi tingkat vitalitas Kawasan Pasar Baru Kota Bandung.
2. Mengidentifikasi indikator penyebab penurunan vitalitas Kawasan Pasar Baru Kota Bandung.
3. Mengidentifikasi tingkat vitalitas berdasarkan persepsi pengunjung Kawasan Pasar Baru Kota Bandung.
4. Mengidentifikasi potensi yang ada di kawasan Pasar Baru Kota Bandung.
5. Mengidentifikasi permasalahan yang menyebabkan penurunan vitalitas di kawasan Pasar Baru Kota Bandung.
6. Mengidentifikasi pendekatan revitalisasi yang sesuai dengan kondisi Kawasan Pasar Baru Kota Bandung.

1.4 Ruang Lingkup Studi

1.4.1 Ruang Lingkup Wilayah

Deliniasi Kawasan Pasar Baru Kota Bandung, didasarkan pada keberadaan kawasan perdagangan di Kawasan Pasar Baru Kota Bandung yang merupakan

Kawasan Pecinan berdasarkan Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 10 Tahun 2015 Tentang Rencana Detail Tata Ruang Dan Peraturan Zonasi Kota Bandung Tahun 2015 – 2035, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Selatan : Jalan Pasar Selatan dan Jalan Belakang Pasar
- Barat : Jalan Dulatip
- Timur : Gang Suniaraja
- Utara : Jalan Suniaraja

Untuk memudahkan penelitian, maka Kawasan Pasar Baru Kota Bandung dibagi menjadi 4 segmen. Hal ini didasarkan pada komoditas yang dijual pada masing-masing segmen. Segmen-segmen tersebut meliputi:

1. **Segmen 1** Jalan Dulatif. Dengan mayoritas barang yang dijual adalah bahan pakaian.
2. **Segmen 2** Jalan Kebonjati. Dengan mayoritas barang yang dijual adalah makanan ringan dan oleh-oleh khas Bandung.
3. **Segmen 3** Jalan Pasar Barat, Jalan Pasar Utara, Jalan Belakang Pasar dan Jalan Pasar Selatan yang merupakan pasar tradisional.
4. **Segmen 4** Jalan Otto Iskandardinata dan Jalan Pecinan Lama. Dengan mayoritas barang yang dijual adalah pakaian jadi.

1.4.2 Ruang Lingkup Materi

Ruang lingkup substansi yang dijadikan batasan dalam pelaksanaan perumusan identifikasi tingkat vitalitas Kawasan Pasar Baru Kota Bandung dilihat dari kondisi fisik maupun kondisi lingkungan dan juga dilihat dari kegiatan didalam Kawasan Pasar Baru Kota Bandung. Penilaian tingkat vitalitas Kawasan Pasar Baru Kota Bandung dilihat dari faktor, variabel dan indikator penurunan vitalitas:

- Kenyamanan. Dengan variabel:
 - Jalur pejalan kaki
 - Ruang terbuka hijau dan penghijauan
 - Parkir dan ketersediaan angkutan umum
 - Aksesibilitas
- Keamanan. Dengan variabel:
 - Jalur pejalan kaki
 - Aktivitas kawasan
- Keselamatan. Dengan variabel:
 - Bahaya kebakaran
 - Jalur pejalan
- Kesenangan. Dengan variabel:
 - Jalur pejalan
 - Fasilitas pendukung

Untuk melihat tingkat vitalitas Kawasan Pasar Baru Kota Bandung, maka perlu dilakukan penilaian vitalitas kawasan perdagangan dengan kriteria sebagai berikut:

- Tingkat jumlah pengunjung
- Tingkat isian
- Waktu kegiatan berlangsung
- Tingkat omzet perdagangan

1.5 Metodologi

Studi ini menggunakan metodologi deskriptif, yaitu memaparkan permasalahan melalui analisis sehingga tercipta gambaran mengenai permasalahan. Metodologi studi ini terbagi menjadi dua bagian, yaitu metoda pengumpulan data, dan metoda analisis.

1.5.1 Metode Pengumpulan Data

a. Observasi Lapangan

Observasi lapangan dilakukan dengan mengamati keadaan wilayah studi.

Kegiatan observasi dilakukan dengan mekanisme sebagai berikut :

- Melakukan observasi dengan membandingkan kondisi Kawasan Pasar Baru Kota Bandung dengan faktor variabel dan indikator vitalitas kawasan.
- Penyebaran kuisisioner pada pengunjung maupun pedagang di Kawasan Pasar Baru Kota Bandung.
- Melakukan penghitungan kepadatan pengunjung.
- Mendokumentasikan hasil-hasil observasi mendukung studi ke dalam media tulis (*check list*), media gambar/video dan media lainnya.

b. Teknik Pengumpulan Kuisisioner

Hal ini dilakukan untuk mengetahui lebih jelas tentang dengan melihat persepsi pengunjung Kawasan Pasar Baru Kota Bandung terhadap variabel dan indikator penyebab penurunan vitalitas kawasan. Menurut Sugiyono (2007:57), sampel adalah sebagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi tersebut. Sampel terdiri dari anggota yang dipilih dari populasi. Karena populasi bersifat infinit maka dalam penelitian ini teknik pengambilan sampel yang digunakan adalah *nonprobability sampling* dengan *accidental sampling*, yaitu teknik penentuan sampel, berdasarkan kebetulan, yaitu siapa saja yang sedang berkunjung ke Kawasan Pasar Baru Kota Bandung. Penelitian ini menggunakan 5 variabel yang dianalisis. Menurut Sugiyono (2007:57) bahwa jumlah responden paling sedikit 4 atau 5 dikalikan dengan jumlah indikator yang digunakan dalam penelitian.

Kuesioner disiapkan dalam bentuk pilihan jawaban yang sesuai dengan persepsi responden, yaitu berupa pertanyaan tertutup yang disertai dengan pertanyaan terbuka. Selanjutnya kuesioner disebar kepada responden dengan cara bertanya langsung pada responden dan mewawancarai responden satu per satu.

Sedangkan untuk penyebaran kuesioner bagi pedagang diambil beberapa sampel dalam penyebaran kuesioner ini, pengambilan sampel didasarkan pada rumus dari Slovin (1993).

$$n = \frac{N}{(1 + N(e^2))}$$

Dimana: n = ukuran sampel

N = ukuran populasi

e = nilai kritis (persen kelonggaran ketidakteelitian karena kesalahan pengambilan sampel sebesar 10% = 0,1)

Dimana populasi pedagang didasarkan pada jumlah toko yang berada tepat di pinggir jalan Kawasan Pasar Baru Kota Bandung. Tingkat Kepercayaan bila dilihat dengan nilai kritis sebesar 10% maka nilai tingkat kepercayaan sebesar 90%

1.5.2 Metode Analisis

Metoda analisis yang digunakan dalam mengidentifikasi tingkat vitalitas Kawasan Pasar Baru Kota Bandung adalah Analisis Deskriptif Kualitatif. Analisis ini untuk:

1. Menganalisis terhadap faktor, variabel, dan indikator penyebab penurunan vitalitas kawasan.
2. Menganalisis terhadap faktor, variabel, dan indikator penyebab penurunan vitalitas kawasan berdasarkan persepsi pengunjung Kawasan Pasar Baru Kota Bandung.
3. Menganalisis tingkat vitalitas Kawasan Pasar Baru Kota Bandung dengan menilai kriteria tingkat vitalitas Kawasan Pasar Baru Kota Bandung.

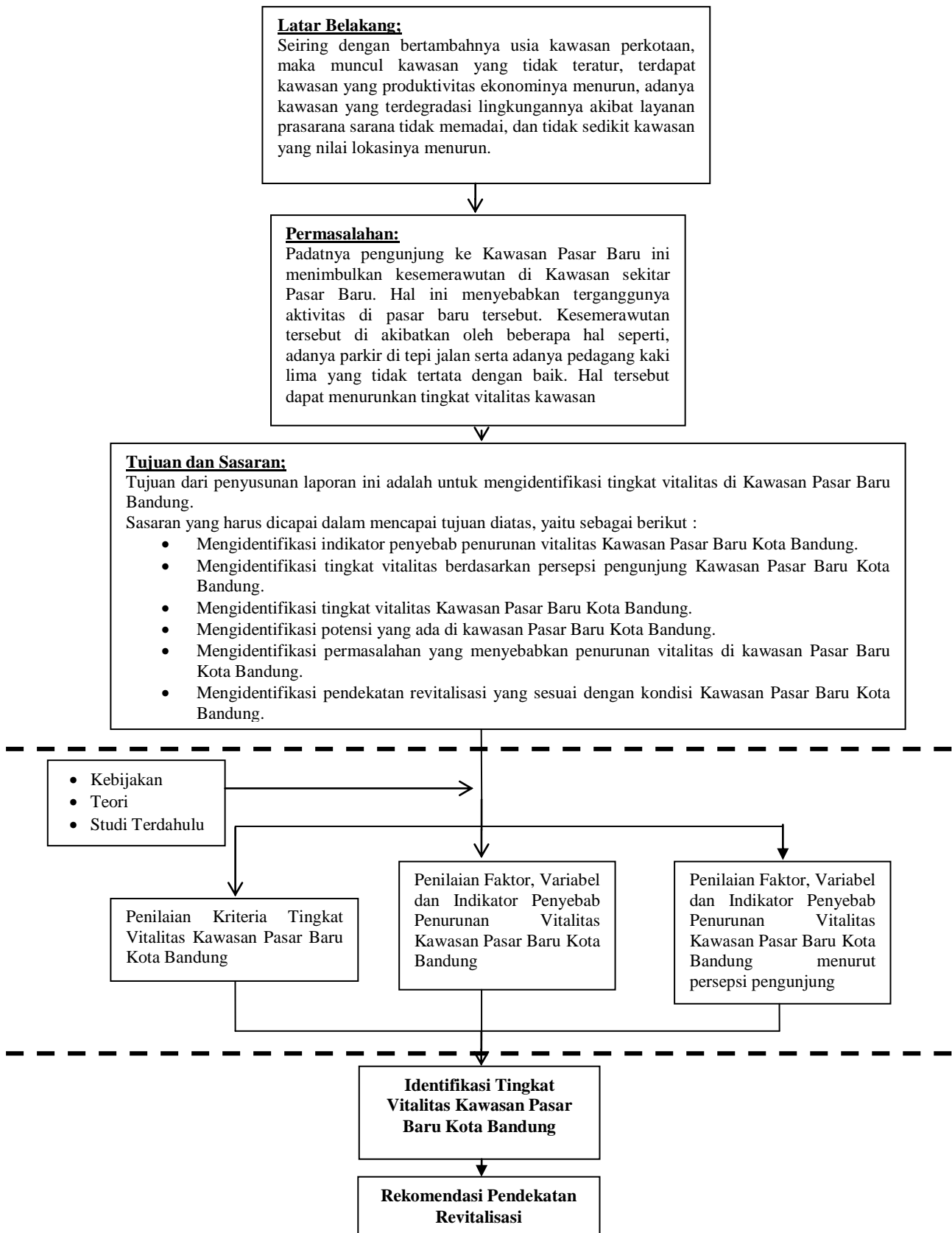
4. Mengidentifikasi potensi serta permasalahan yang berpengaruh terhadap tingkat vitalitas Kawasan Pasar Baru Kota Bandung, untuk menghasilkan rekomendasi peningkatan vitalitas Kawasan Pasar baru Kota Bandung

1.6 Kerangka Berpikir

Kerangka berpikir diperlukan untuk memperlancar proses dalam pengkajian penelitian ini dalam upaya identifikasi tingkat vitalitas Kawasan Pasar Baru Kota Bandung, diperlukan suatu kerangka berpikir yang dapat mempermudah dan mempercepat pada penelitian ini.

Penelitian ini dilatar belakangi oleh pesatnya pertumbuhan kota yang mengakibatkan adanya kawasan yang tidak teratur dan dapat berpengaruh pada vitalitas kawasan. Adanya permasalahan yang timbul di Kawasan Pasar Baru Kota Bandung dapat mempengaruhi tingkat vitalitas kawasan. Maka dari itu penelitian ini dilakukan untuk mengidentifikasi tingkat vitalitas Kawasan Pasar Baru Kota Bandung sehingga dapat diketahui pendekatan revitalisasi yang dapat dilakukan. Untuk mengidentifikasi tingkat vitalitas Kawasan Pasar Baru Kota Bandung dilakukan melalui penilaian kriteria tingkat vitalitas, penilaian faktor, variabel dan indikator penyebab penurunan vitalitas kawasan berdasarkan teori yang ada maupun persepsi pengunjung. Sehingga diketahui tingkat vitalitas kawasan dan pendekatan revitalisasi yang dapat dilakukan. untuk lebih jelasnya lihat **Gambar 1.2.**

Gambar 1.2 Kerangka Berpikir



1.7 Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan yang digunakan dalam studi mengenai Identifikasi Tingkat Vitalitas Kawasan Pasar Baru Kota Bandung ini adalah sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisikan latar belakang studi, rumusan persoalan, tujuan dan sasaran studi, ruang lingkup studi, serta metodologi studi.

BAB II TINJAUAN TEORI

Bab ini menjelaskan mengenai kriteria yang digunakan untuk menilai tingkat vitalitas kawasan perdagangan. Bab ini juga menjelaskan mengenai teori umum dari kawasan perdagangan, vitalitas dan revitalisasi.

BAB III KONDISI KAWASAN PASAR BARU KOTA BANDUNG

Bab ini membahas mengenai gambaran umum kondisi Kota Bandung, serta kondisi Kawasan Pasar Baru Kota Bandung.

BAB IV ANALISIS TINGKAT VITALITAS KAWASAN PASAR BARU KOTA BANDUNG

Bab ini membahas analisis tingkat vitalitas kawasan Pasar Baru Kota Bandung berdasarkan faktor, variabel dan indikator penurunan vitalitas Kawasan Pasar Baru Kota Bandung.

BAB V KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Bab ini berisikan kesimpulan dan rekomendasi peningkatan vitalitas Kawasan Pasar Baru Kota Bandung, serta catatan studi dan saran bagi studi lanjutan.