

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Indonesia sebagai negara berkembang terus membenahi dirinya melalui pembangunan di segala bidang agar dapat menjadi negara yang makmur setara dengan negara-negara maju lainnya di percaturan internasional. Salah satu bidang yang mendapat perhatian serius dari pemerintahan Republik Indonesia adalah bidang ekonomi, karena kesadaran pemerintah bahwa kegiatan ekonomi (perdagangan) merupakan urat nadi suatu negara, tanpa kegiatan perdagangan akan mengakibatkan kematian secara fisik suatu negara. Sebelum kegiatan dan sarana perdagangan modern dikenal di Indonesia, kegiatan perdagangan dapat ditelusuri melalui pasar-pasar tradisional yang bertaburan di seluruh wilayah nusantara.

Pasar merupakan sarana umum yang disetujui oleh pemerintah sebagai tempat transaksi jual beli umum, dimana para pedagang secara teratur dan langsung memperdagangkan barang dan jasa dengan mengutamakan adanya barang-barang kebutuhan sehari-hari (perda No.3, 1996:2).

Di Indonesia pasar-pasar tradisional sangat besar peranannya. Dari pasar timbul kota-kota dan pasar pula yang menjadi awal suatu negeri, sebagai akibat aktivitas para pedagang yang saling bertemu dan bertukar barang dagangan. Pasar-pasar ini secara umum telah menjadi pilar-pilar perekonomian di seluruh wilayah Indonesia. Kini setelah aktivitas dan sarana perdagangan modern dikenal di Indonesia, peranan pasar tetap belum dapat hilang dari tengah masyarakat. Hampir di semua kota besar di Indonesia, masyarakat dari berbagai lapisan atau kelas masih menyukai berbelanja ke pasar tradisional dan menikmati seni tawar menawar yang disuguhkan.

Kota Bandung sebagai Ibukota Propinsi Daerah Tingkat I Jawa Barat telah ditetapkan untuk dikembangkan menjadi kota dengan fungsi sebagai pusat pemerintahan, pusat pendidikan tinggi, pusat perdagangan, pusat industri serta pusat kebudayaan dan pariwisata. Fungsi yang telah ditetapkan ini memberikan

peluang kegiatan yang sangat luas, sehingga memacu pertumbuhan dan perkembangan Kota Bandung yang pesat ke segala arah.

Salah satu Wilayah yang diarahkan untuk menampung rembesan pertumbuhan Kota Bandung adalah Kota Cimahi. Sebagaimana umumnya kota-kota yang mempunyai jarak cukup dekat dari kota induknya, selalu mengalami perkembangan yang lebih cepat dibandingkan dengan daerah-daerah lainnya yang lebih jauh dari kota induknya. Kota Cimahi yang berbatasan langsung dengan bagian Barat Kota Bandung menunjukkan tingkat pertumbuhan yang cukup pesat dari tahun ke tahun, baik dari segi aktivitas maupun dari segi pertumbuhan jumlah penduduk. Jumlah penduduk Kota Cimahi mencapai 537.444 jiwa pada tahun 2007 dengan laju pertumbuhan penduduk setiap tahunnya selalu meningkat maka Kota Cimahi membutuhkan berbagai fasilitas penunjang untuk mendukung kegiatan kehidupan sehari-hari penduduknya antara lain sarana pendidikan, peribadatan, kesenian, ekonomi dan rekreasi. Untuk menunjang kegiatan-kegiatan tersebut Pemerintah Kota Cimahi telah mengalokasikan kebutuhan ruang bagi pembangunan berbagai fasilitas penunjang tersebut.

Khusus dalam penyediaan fasilitas perdagangan, lokasi yang disediakan adalah di sekitar jalan regional di bagian timur alun-alun sampai bagian selatan alun-alun Kota Cimahi. Lokasi ini menjadi pusat kawasan perdagangan (*Central Business District*) dimana berlangsung kegiatan perdagangan serta kegiatan fungsional lainnya yang mempunyai kaitan dengan perdagangan seperti pasar, pertokoan, supermaret, warung, ataupun kios. Salah satu sarana penunjang perekonomian di Kota Cimahi yaitu Pasar Atas. Saat ini Pasar Atas masih merupakan kawasan yang mewadahi kegiatan-kegiatan sebagai berikut :

- a. Pasar Tradisional, fungsi pasar yang diusahakan tetap dipertahankan keberadaanya, karena fungsi pasar tradisional inilah yang menyediakan bahan-bahan pokok kebutuhan rumah tangga.
- b. Pasar modern, pasar ini dimaksudkan sebagai pasar yang melayani kebutuhan penunjang seperti alat-alat elektronik, kain, makanan dan lain-lain.

Kawasan Pasar Atas terletak di sekitar jalan regional yang merupakan kawasan perdagangan di Kota Cimahi. Sejak dulu Pasar Atas merupakan pasar yang menjual kebutuhan sembilan bahan pokok dan melayani penduduk di sekitar

wilayah Cimahi Utara dan wilayah Kota Cimahi. Bangunan Pasar Atas yang ada sekarang dibangun sekitar tahun 1970, pada proses pembangunannya Pasar Atas telah mengalami pembangunan sebanyak tiga kali dan yang terakhir pada tahun 1990. Setelah pembangunan selesai maka para pedagang dikembalikan ke tempat semula. Perkembangan Pasar Atas semakin meningkat yang disertai dengan tumbuhnya pula kegiatan perdagangan eceran dan jasa lainnya seperti toko elektronika, toko kain, dan berbagai macam makanan.

Sampai dengan tahun 1995 kegiatan pasar terus berkembang, karena jumlah pedagang semakin banyak dan demi menjaga citra kawasan, Pemerintahan Kota Cimahi mengambil kebijaksanaan untuk mengadakan penertiban untuk Pasar Atas Cimahi dengan menambah kios-kios untuk para pedagang agar tertampung, tetapi pada kenyataannya hal tersebut masih kurang berhasil melihat tidak seimbang antara jumlah fasilitas dengan jumlah pedagang, sehingga pedagang banyak yang meletakkan kegiatan di luar area Pasar Atas dan menjadi pedagang kaki lima, sehingga hal ini menimbulkan permasalahan yang kompleks, selain permasalahan estetika dan penurunan kualitas lingkungan hidup, dapat menimbulkan juga kemacetan di ruas jalan yang ada di sekitar Pasar Atas tersebut.

Saat ini pasar atas telah mengalami penurunan vitalitas baik fisik, lingkungan juga pengunjung, hal ini terlihat dari kondisi fisik bangunan pasar sudah mengalami banyak kerusakan dan tidak terawat, juga saluran drainase yang terputus dan tidak dalam sehingga menimbulkan genangan air dan becek, selain itu terdapatnya atap bangunan pasar yang bocor, Pasar Atas belum memisahkan antara lahan basah dan lahan kering dan penentuan penataan akan zonasi fungsi kios (pengelompokkan jenis bahan jualan) sehingga hal ini membuat tidak tertatanya kios-kios dan menyebabkan koridor sirkulasi menjadi basah/becek. Sedangkan penurunan vitalitas lingkungan terlihat dari adanya sampah yang berserakan didalam maupun diluar pasar, sehingga kebersihan lingkungan tidak diperhatikan dan terdapatnya pedagang di trotoar yang menyebabkan terhalangnya pandangan ke dalam pasar yang merusak visualisasi lingkungan.



Gambar Penurunan Vitalitas Fisik kondisi bangunan



Gambar Penurunan Vitalitas Lingkungan

Melihat kondisi diatas, maka diperlukannya suatu studi mengenai revitalisasi yaitu dengan melakukan penataan pasar tersebut yang bertujuan untuk memperbaiki kualitas lingkungan serta kualitas bangunan pasar, sehingga diharapkan akan tercipta suatu lingkungan pasar tradisional dan modern yang nyaman, aman, dan memberikan motivasi berbelanja bagi masyarakat di Kota Cimahi maupun di luar Kota Cimahi.

1.2 Rumusan Masalah

Lokasi Pasar Atas yang strategis mengakibatkan kawasan menjadi padat dan tidak teratur karena banyaknya pendatang, terutama pedagang. Kondisi kawasan yang padat tersebut menimbulkan penurunan kualitas lingkungan. Hal tersebut ditandai dengan masalah sampah pasar, yaitu dapat dilihat dari pembuangan sampah di sembarang tempat dan volume sampah melebihi kapasitas TPS, penggunaan ruang yang tidak teratur, kondisi fisik Pasar Atas yang rusak menimbulkan kesan kumuh, serta masalah pedagang kaki lima dan penyediaan lahan parkir yang kurang memadai mengakibatkan kegiatan perdagangan menjadi tidak teratur.

Permasalahan lingkungan di kawasan Pasar Atas, selain merupakan masalah lokal kawasan, juga merupakan masalah Kota Cimahi pada umumnya. Hal ini terjadi karena Pasar Atas terletak di pusat kota. Selain itu adanya terminal pasar atas di samping pasar yang menimbulkan kemacetan lalu lintas. Kemacetan yang terjadi dapat menghambat kegiatan skala kota. Penanganan pada permasalahan Pasar Atas tersebut sangat penting, dimana jika tidak ditindak lanjuti permasalahan yang terjadi di Pasar Atas akan mempengaruhi terhadap perkembangan Kota Cimahi itu sendiri.

Dari hal diatas, dapat disimpulkan bahwa permasalahan-permasalahan yang sedang dihadapi di Pasar Atas, yaitu sebagai berikut:

- a. Penurunan Vitalitas fisik, lingkungan dan jumlah sarana prasarana pasar yang kurang memadai, sehingga menyebabkan kondisi Pasar Atas menjadi tidak layak.
- b. Penataan pasar yang tidak baik, sehingga memberikan kesan Pasar Atas menjadi kumuh.
- c. Terdapatnya terminal di samping pasar selain itu banyaknya pedagang kaki lima di sekitar pasar atas sehingga dapat menimbulkan kemacetan lalu lintas.

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat diajukan pertanyaan penelitian sebagai berikut :

1. Apa persoalan-persoalan perancangan dalam kawasan studi yang berkaitan dengan vitalitas ?

2. Upaya apa yang dilakukan untuk meningkatkan kembali vitalitas kawasan ?
3. Bagaimana cara penanganan permasalahan yang terjadi pada Pasar Atas, sehingga permasalahan tersebut tidak menjadi bumerang terhadap perkembangan Kota Cimahi ?

1.3 Dasar Pertimbangan Pemilihan Lokasi Studi

Adapun dasar pertimbangan penulis memilih Pasar Atas sebagai lokasi studi tugas akhir ini adalah sebagai berikut :

1. Kawasan Pasar Atas merupakan salah satu pasar yang memiliki nilai ekonomi lokasi tinggi dan strategis yang berada di pusat Kota Cimahi.
2. Pasar atas memiliki kondisi dan kualitas bangunan dan prasarana yang buruk/rendah yang mengalami penurunan vitalitas fisik dan lingkungan.
3. Selain itu lokasi Pasar Atas yang sangat strategis, sehingga banyak penduduk yang berbelanja untuk kebutuhan pokok sehari - hari ke Pasar Atas.
4. Dasar pertimbangan paling utama adalah bahwa Pasar Atas merupakan salah satu sarana perekonomian yang ada di Kota Cimahi, sehingga keberadaannya sangat berpengaruh terhadap perkembangan perekonomian Kota Cimahi.

1.4 Tujuan Dan Sasaran

1.4.1 Tujuan

Berdasarkan latar belakang dan rumusan persoalan diatas, studi ini bertujuan untuk revitalisasi kawasan Pasar Atas yang merupakan suatu upaya dalam mengarahkan kondisi lingkungan yang lebih baik. Konsep studi revitalisasi Pasar Atas ditekankan pada perbaikan fisik kawasan pasar melalui penataan fisik, dan pengendalian pemanfaatan lahan, sehingga dapat menciptakan kawasan pasar yang bersih, teratur, mempunyai aksesibilitas yang baik dan memiliki nilai estetika yang tinggi.

1.4.2 Sasaran

Adapun sasaran yang ingin dicapai dalam studi ini adalah :

1. Mengidentifikasi persoalan yang terjadi di Pasar Atas melalui pengamatan menyangkut tentang ketersediaan sarana dan prasarana, kebersihan dan kesehatan, kenyamanan, dan ketertiban lokasi Pasar Atas, sehingga tertatanya

kawasan pasar yang dapat berfungsi sebagai akses kegiatan ekonomi di Kota Cimahi.

2. Mengidentifikasi daya dukung lahan pada lokasi rencana.
3. Mengidentifikasi sarana dan prasarana yang sesuai dengan skala pelayanan Pasar Atas.

1.5 Ruang Lingkup Studi

1.5.1 Ruang Lingkup Wilayah Studi

Wilayah studi yang menjadi tempat penelitian adalah sepanjang ruas Jalan Gandawijaya yang terletak di Kelurahan Setiamanah Kecamatan Cimahi Utara Kota Cimahi. Dengan luas Pasar Atas yaitu 4.950 M², yang melayani kawasan Cimahi Utara dan sekitarnya. Adapun batas-batas administrasi Kawasan studi yaitu sebagai berikut :

- § Sebelah Utara : Berbatasan dengan Jalan Pasar Atas
- § Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Jalan Pacinan
- § Sebelah Timur : Berbatasan dengan Jalan Kolonel Masturi
- § Sebelah Barat : Berbatasan dengan Jalan Pasar Atas - Citeureup

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada **Gambar 1.1** Peta Orientasi Wilayah Studi dan **Gambar 1.2** Peta Lokasi Kawasan Pasar Atas.

Gambar 1.1 Peta Administrasi Cimahi

Gambar 1.2 Peta Lokasi Kawasan Pasar Atas

1.5.2 Ruang Lingkup Materi

Dalam studi ini, maka ruang lingkup materi yang dikaji adalah sebagai berikut :

1. Karakteristik masyarakat, pedagang kaki lima dan pertokoan di wilayah studi.
2. Karakteristik wilayah perencanaan, pada bagian ini akan memuat penjelasan mengenai :
 - a. Tinjauan terhadap tapak kawasan perencanaan, yang terdiri dari kondisi fisik kawasan pasar, serta kondisi non- fisik kawasan pasar.
 - b. Tinjauan terhadap karakteristik fasilitas perdagangan di kawasan perencanaan.
3. Penilaian aspek-aspek yang dianggap berpengaruh terhadap suatu rencana/ pengembangan kawasan pasar yang akan menggambarkan dasar penetapan kerangka dan konsep rencana dalam pengembangan fisik secara terpadu meliputi :
 - a. Penilaian keadaan tapak yang meliputi :
 - Lansekap
 - Fisik diantara topografi, kemiringan tanah, arah aliran air, dan kondisi geologi.
 - b. Penilaian terhadap jenis perdagangan, fasilitas yang dibutuhkan dan penunjangnya, disesuaikan dengan kebutuhan ruang.
 - c. Penilaian terhadap aspek fisik binaan, yang meliputi penentuan kriteria penilaian dalam kawasan, analisis kegiatan dan hubungan fungsional di dalam kawasan, serta analisis kebutuhan komponen di dalam kawasan.
4. Konsep pengembangan fisik kawasan yang mencakup rencana tapak kawasan pasar.

1.6 Metodologi

1.6.1 Metodologi Pendekatan

Studi mengenai revitalisasi dengan menggunakan konsep peremajaan kawasan Pasar Atas merupakan suatu upaya dalam mengarahkan kondisi lingkungan kawasan ke arah yang lebih baik. Konsep studi ini ditekankan pada perbaikan kondisi fisik kawasan melalui penataan fisik. Revitalisasi tersebut lebih

diarahkan pada penanganan masalah dengan memperhatikan nilai-nilai fungsional, lingkungan dan visual.

Guna mencapai tujuan dan sasaran studi ini, dilakukan pendekatan dan analisis faktor-faktor penentu lokasi prasarana dan sarana pasar sehingga dapat menghasilkan suatu penataan yang optimal.

Secara terperinci, langkah-langkah yang dilakukan adalah :

1. Melakukan pengamatan terhadap karakteristik konsumen, karakteristik jenis perdagangan, jenis usaha (komoditi), sarana yang digunakan dan fungsi ruang kegiatan.
2. Penilaian aspek lingkungan terhadap kawasan perencanaan, penilaian ini dilakukan secara kualitatif berdasarkan penilaian lokasi dan analisis tapak terhadap keadaan lingkungan, baik secara eksternal yaitu melihat struktur ruang Kota Cimahi, maupun secara internal yaitu keadaan lingkungan perencanaan yang memiliki pengaruh terhadap lingkungan sekitarnya.
3. Pemilihan jenis kegiatan yang akan dikembangkan berdasarkan data yang tersedia yaitu :
 - Identifikasi karakteristik lokasi tiap-tiap jenis sarana dan prasarana. Dari kajian ini dapat ditentukan jenis sarana dan prasarana yang sebaiknya ada di kawasan pasar.
 - Menilai potensi perkembangan tiap jenis sarana dan prasarana kegiatan kawasan.
4. Identifikasi dan penilaian vitalitas kawasan, dilakukan dengan identifikasi kinerja kegiatan fungsional yang ditetapkan berdasarkan :
 - Tingkat isian yaitu proporsi jumlah toko, kios dan los yang aktif dan yang tidak aktif.
 - Kelangsungan kegiatan yaitu lamanya kegiatan perdagangan berlangsung.
 - Kepadatan pengunjung yaitu banyaknya pengunjung yang datang ke kawasan.
5. Identifikasi faktor-faktor perancangan penyebab adanya persoalan vitalitas kawasan dan merumuskan persoalan perdagangan.
6. Mengkaji penataan ruang lokasi pasar, diadakan pendekatan analisis tapak (perancangan tapak), penentuan kegiatan fungsional, hubungan fungsional,

kebutuhan ruang sarana dan prasarana lingkungan sekitar baik yang di dalam maupun di luar lokasi pasar, dan konsep desain rencana tapak, yang meliputi konsep struktur ruang, rencana konseptual, zoning, lansekap, sirkulasi, tata massa bangunan, perencanaan utilitas, dan ruang terbuka hijau.

1.6.2 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara :

- a. Survey primer, yaitu melakukan wawancara dan kepada pengunjung dan pelaku perdagangan di sekitar wilayah studi. Observasi lapangan dan pengambilan foto untuk meninjau lokasi eksisting kawasan dan cross check permasalahan.
- b. Survey sekunder, survey yang dilakukan dengan kegiatan mengumpulkan data pada instansi-instansi yang terkait dalam materi yang akan di bahas dalam penelitian ini diantaranya yaitu Bapeda, Dinas Pasar, Dinas Perindustrian dan Perdagangan, Dinas Perhubungan, BPS, Kecamatan Cimahi. Data primer dan sekunder yang diperoleh merupakan bahan masukan dengan tujuan untuk menginventarisasi data gambaran umum wilayah studi sehingga mempermudah dalam melakukan analisis. Untuk memberi penyajian data, maka data yang diperoleh disusun dalam kajian bentuk uraian, tabel, peta, diagram dan gambar.

1.6.3 Metode Analisis

- a. Analisis Deskriptif

Untuk menganalisis hasil kuesioner menggunakan metode deskriptif dengan cara mengolah hasil wawancara yang berkaitan dengan karakteristik pedagang dalam pasar, karakteristik pedagang toko, pengunjung, jenis komoditi barang dagangan, penduduk sekitar lokasi dan juga berkaitan dengan fisik dan tata ruang.

- b. Analisis Keterhubungan

Metode analisis yang dilakukan secara kualitatif melalui penilaian potensi kemacetan, kondisi lalu-lintas, tata guna lahan di sekitar kawasan Pasar Atas dan skala pelayanan Pasar Atas.

- c. Analisis Kebutuhan Ruang

Analisis kebutuhan ruang bertujuan untuk mengetahui skala pelayanan tiap-tiap elemen sarana dan prasarana dalam suatu kawasan berdasarkan standar

dengan menitikberatkan pada luas wilayah, jumlah penduduk, tingkat persaingan, jenis barang yang tersedia, dan lain-lain. Metode pendekatan yang dilakukan menggunakan standar ruang yang dikeluarkan oleh Direktorat Tata Kota dan Tata Daerah dan Direktorat Penyelidikan Masalah Bangunan.

d. Metode Analisis Kelayakan Bangunan

Metode analisis yang dilakukan secara kualitatif melalui penilaian terhadap kondisi fisik bangunan yang ada dibandingkan dengan kondisi yang ideal. Analisis ini digunakan untuk menentukan daerah atau ruang yang paling layak untuk pembangunan dan karakter spesifik tapak. Faktor penentunya adalah semua aspek fisik lingkungan dari kawasan perencanaan. Selain itu analisis kelayakan bangun digunakan untuk mendapatkan keterangan mengenai kondisi bangunan, sistem jaringan utilitas atau titik-titik yang tepat sehingga dapat menunjang proses rancang tapak.

e. Analisis Hubungan Fungsional

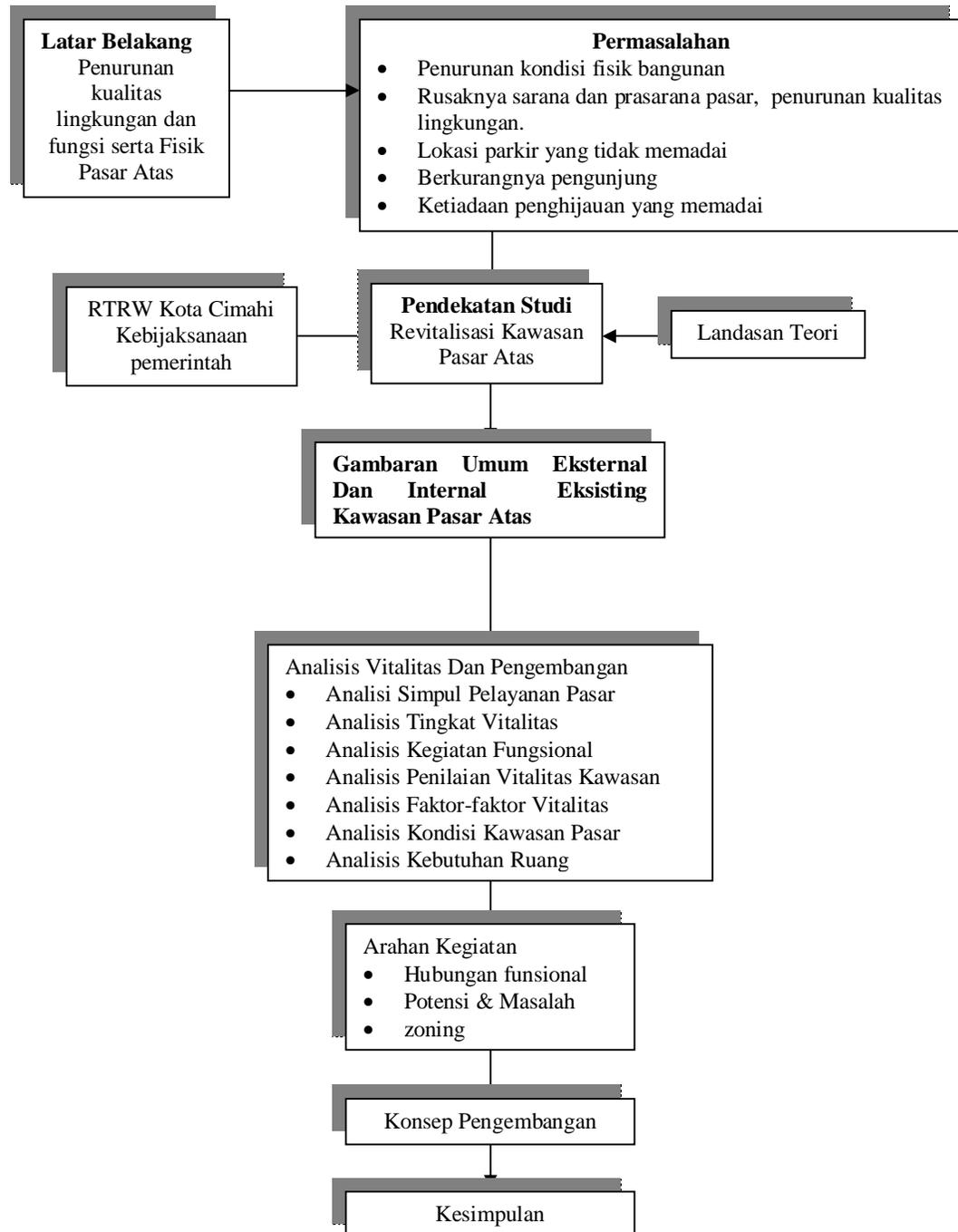
Suatu analisis yang digunakan untuk mengetahui derajat hubungan tiap-tiap komponen perdagangan yang dalam suatu kawasan sehingga dapat memberikan kontribusi pada tiap-tiap elemen perdagangan tersebut. Didalam hubungan fungsional ini terdapat pengumpulan elemen-elemen yang dibutuhkan dalam perencanaan suatu kawasan yang bersifat internal.

f. Perencanaan Tapak

Dalam proses terakhir yang dilakukan pada pengembangan suatu kawasan. Dilakukan berbagai perancangan yang ditunjang oleh berbagai teori perancangan.

1.7 Kerangka Pemikiran

Gambar 1.3
Kerangka Berpikir



1.8 Sistematika Pembahasan

Secara garis besar penyusunan Tugas Akhir yang berjudul “ Konsep Revitalisasi Kawasan Pasar Atas di Kota Cimahi” ini terdiri dari 5 bab yang meliputi :

BAB 1 PENDAHULUAN

Berisi latar belakang, rumusan masalah, pemilihan lokasi studi, maksud dan tujuan, ruang lingkup pembahasan, ruang lingkup wilayah, metodologi penelitian, kerangka pemikiran serta sistematika pembahasan.

BAB 2 TINJAUAN TEORI

Dalam bab ini berisikan uraian mengenai beberapa tinjauan teoritis yang dapat mendukung studi ini. Kajian ini meliputi pengertian dasar revitalisasi dan vitalitas kawasan, dan juga meninjau perancangan kota secara umum, perancangan kawasan perdagangan, kriteria perancangan kawasan perdagangan, dan kajian studi terdahulu.

BAB 3 GAMBARAN UMUM KEGIATAN PERDAGANGAN DI KAWASAN PASAR ATAS

Berisi mengenai kebijaksanaan Pemerintah Kota Cimahi, tinjauan eksternal dan internal Kawasan Pasar Atas, Ilustrasi wilayah studi dan karakteristik kegiatan di kawasan Pasar Atas, baik berupa peta, gambar maupun angka-angka.

BAB 4 ANALISIS VITALITAS DAN PENGEMBANGAN KAWASAN PASAR ATAS CIMAH

Pada bab ini akan di bahas mengenai analisis dan penilaian kawasan perencanaan Pasar Atas. Analisis yang digunakan adalah analisis Vitalitas, fungsi dan peran Pasar Atas, analisis deskriptif, analisis keterhubungan, analisis kelayakan bangun, analisis hubungan fungsional, serta potensi dan permasalahan kawasan Pasar Atas.

BAB 5 KONSEP PENGEMBANGAN

Pada bab ini akan membahas mengenai konsep-konsep pengembangan yang di usulkan yang meliputi konsep revitalisasi yang akan diterapkan, konsep perancangan, konsep tapak, peletakan bangunan, ruang terbuka dan fasilitas-fasilitas yang ada.

BAB 6 KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Berisi kesimpulan dari masing-masing kajian mengenai temuan studi baik potensi dan permasalahan kawasan dan hasil akhir yang diperoleh berupa penanganan dan rekomendasi untuk pengadaan studi lanjutan untuk mendukung kawasan Pasar Atas.