

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Sektor perdagangan masih menjadi salah satu sektor terpenting bagi perekonomian Indonesia, khususnya di Provinsi Jawa Barat. Badan Pusat Statistik (BPS) pada tahun 2024 mencatat bahwa kontribusi sektor perdagangan terhadap Produk Domestik Bruto (PDB) nasional mencapai 12,99% angka persentase tertinggi dalam dua tahun terakhir. Di tingkat regional, Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) Jawa Barat mencapai 14,49%, menempati posisi kedua terbesar setelah sektor industri pengolahan. Kontribusi ini sangat erat kaitannya dengan transaksi masyarakat Indonesia terhadap sarana perdagangan konvensional seperti pasar tradisional, yang kini dikenal sebagai pasar rakyat. Pasar rakyat berperan sebagai tempat bagi masyarakat dari berbagai golongan sosial ekonomi terutama kalangan menengah ke bawah, yang mengandalkan aksesibilitas harga terjangkau (Yulianti et al., 2021).

Pasar rakyat dipandang sebagai ruang transaksi perdagangan yang statis, berkurangnya aktivitas dari ragam kegiatan di pasar menandakan kinerja bangunan pasar belum memenuhi kebutuhan masyarakat. Pasar tidak hanya tempat untuk berbelanja, tetapi menjadi ruang interaksi sosial dan sarana rekreasi yang menghadirkan pengalaman budaya yang autentik dari suatu daerah (Wahyu Saputro & Nurul Handayani, 2018). Permasalahan mendasar pada aspek fisik pasar rakyat seperti kurangnya keamanan, kebersihan, kesehatan dan kenyamanan menjadi isu utama yang dihadapi (Alsa & Eriyanti, 2023). Di sisi lain, pasar modern (pusat perbelanjaan dan toko swalayan) tumbuh dengan cepat, yaitu mencapai 31.4% setiap tahunnya, sedangkan pasar tradisional menurun 8% setiap tahun (Korenkova et al., 2020). Ikatan budaya yang erat antara pasar rakyat dan masyarakat tidak dapat sepenuhnya melindungi persaingan dengan pasar modern (Nina, 2024). Hal tersebut mengindikasikan minat masyarakat untuk bertransaksi di pusat perbelanjaan dan toko swalayan juga semakin tinggi, sementara eksistensi dari pasar rakyat di masa mendatang dengan persaingan yang semakin ketat terus menerus berkurang. Dampaknya, jumlah konsumen yang bertransaksi di pasar rakyat semakin menurun

dan jumlah pedagangnya semakin sedikit. Sehingga perlu adanya penataan pasar rakyat untuk menghidupkan kembali suasana dan ragam kegiatan di dalamnya.(Suyatna et al., 2022)

Pemerintah pusat dan daerah telah berupaya melakukan berbagai perbaikan dan pemulihan citra pasar rakyat agar mampu bersaing dengan pasar modern melalui program revitalisasi pada ±5000 pasar rakyat dari tahun 2015-2019. Program tersebut belum berjalan maksimal dan menunjukkan hasil yang signifikan, termasuk di Pasar Rakyat Kiaracondong, Kota Bandung, Jawa Barat.

Kondisi pasar Kiaracondong yang kumuh, berkurangnya pembeli, serta sistem sirkulasi yang semrawut menyebabkan kios di dalam pasar mulai ditinggalkan para pedagang, sedangkan area trotoar jalan dan tempat parkir dipenuhi para Pedagang Kaki Lima (PKL), sehingga memperparah kemacetan di jalan Ibrahim Adjie. Pasar rakyat Kiaracondong dikategorikan sebagai pasar rakyat kelas I karena memiliki lebih dari 750 pedagang, dengan jumlah total mencapai 1058 pedagang pada tahun 2021. Kapasitas Pasar Rakyat Kiaracondong hanya dapat menampung 324 pedagang, sehingga pedagang yang tidak tertampung di dalam bangunan menggunakan area parkir dan bahu jalan sebagai area berjualan. Kondisi ini menyebabkan kemacetan di sepanjang Jalan Ibrahim Adjie menjadi lebih parah terutama di jam operasional pasar. Selain itu, Pasar Rakyat Kiaracondong sudah melampaui usia ekonomisnya karena terakhir direnovasi pada tahun 1979. Hal ini berpotensi membahayakan pedagang dan pembeli dari segi keamanan dan keselamatan bangunan.

Oleh karena itu, melalui integrasi penerapan konsep permeabilitas sebagai pengatur alur pergerakan dan visibilitas ruang, serta keberlanjutan sosial untuk mempertahankan nilai budaya dan kebersamaan, masalah konektivitas ruang dan interaksi sosial di Pasar Kiaracondong dapat diselesaikan. Pendekatan arsitektur kontemporer digunakan sebagai dasar perancangan bentuk bangunan, diterapkan dengan mengoptimalkan garis geometris minimalis, bukaan lebar, dan struktur yang adaptif, sehingga menciptakan identitas modern tanpa mengabaikan fungsi ruang. Kombinasi ini tidak hanya menghubungkan ruang luar-dalam secara fisik, tetapi menciptakan lingkungan yang mendorong interaksi positif antar pedagang dan pengunjung.

Berdasarkan hal tersebut, desain Pasar Rakyat Kiaracandong melalui integrasi konsep permeabilitas dan keberlanjutan sosial, serta pendekatan arsitektur kontemporer, menjadi solusi strategis untuk menciptakan ruang yang tidak hanya berfungsi sebagai pusat ekonomi, tetapi juga mempresentasikan identitas budaya masyarakat yang berkelanjutan.

1.2. Rumusan Masalah

1. Bagaimana potensi Pasar Rakyat Kiaracandong untuk dikembangkan menjadi pasar rakyat yang memiliki kualitas tata ruang yang baik, estetika visual yang menarik, serta kenyamanan fungsional bagi pengguna?
2. Bagaimana penataan ruang Pasar Rakyat Kiaracandong dengan menggunakan konsep permeabilitas dan keberlanjutan sosial, sehingga lebih inklusif bagi pengguna maupun masyarakat sekitar?
3. Bagaimana integrasi antara nilai-nilai arsitektur kontemporer dan elemen identitas lokal diterapkan dalam desain tampilan Pasar Rakyat Kiaracandong?

1.3. Tujuan dan Sasaran

1.3.1. Tujuan

Tujuan dari perancangan Pasar Rakyat Kiaracandong dapat disusun dalam beberapa point diantaranya:

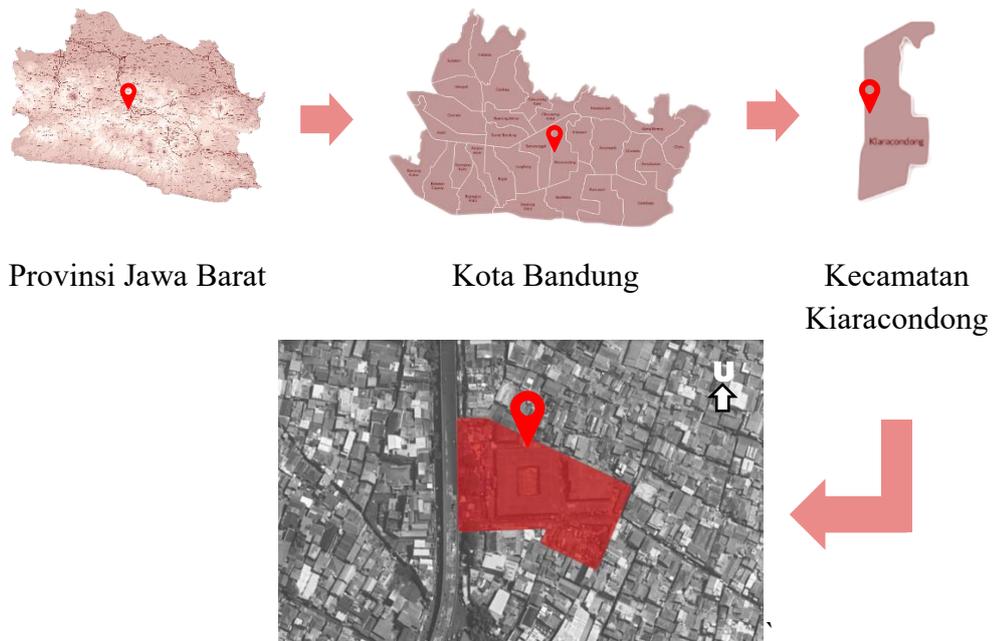
1. Mengidentifikasi potensi Pasar Rakyat Kiaracandong untuk dikembangkan menjadi pasar rakyat yang memiliki kualitas tata ruang yang baik, estetika visual yang menarik, serta kenyamanan fungsional bagi pengguna.
2. Merancang penataan ruang pasar rakyat Kiaracandong dengan konsep permeabilitas dan keberlanjutan sosial, sehingga lebih inklusif bagi pengguna maupun masyarakat sekitar.
3. Menerapkan nilai-nilai arsitektur kontemporer dan elemen identitas lokal pada tampilan Pasar Rakyat Kiaracandong.

1.3.2. Sasaran

Sasaran dan rencana pengembangan yang ingin dicapai pada perancangan Pasar Rakyat Kiaracandong adalah sebagai berikut:

1. Jangka Pendek – Meningkatkan kualitas lingkungan pasar agar lebih baik, menarik, dan fungsional bagi pengguna dengan meningkatkan kualitas aksesibilitas dan fasilitas dasar termasuk perluasan lahan eksisting.
2. Jangka Menengah – Memperkuat konsep pasar rakyat yang lebih inklusif, modern dan berkelanjutan dengan menyediakan ruang interaksi dan komunitas yang dapat dimanfaatkan oleh pengguna dan masyarakat sekitar, dan menambah komoditi barang yang dijual.
3. Jangka Panjang – Menjadi pusat ekonomi rakyat yang lebih mandiri, berkelanjutan, dan memiliki daya saing tinggi dengan mengembangkan pasar sebagai destinasi wisata, dan membuka peluang menjadi pasar modern, serta memperluas radius pelayanan pasar.

1.4. Penetapan Lokasi



Gambar 1. 1 Lokasi Pasar Kiaracandong

Sumber: Google Earth, 2025

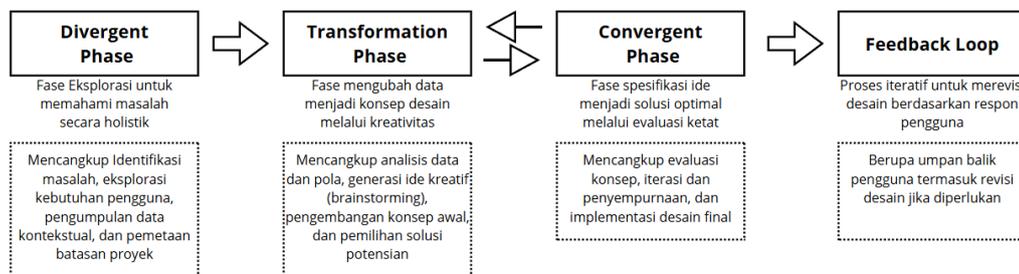
Pasar rakyat yang akan dirancang berada di lokasi tapak eksisting Pasar Kiaracondong yang beralamat di Jalan Ibrahim Adjie, Kelurahan Kebon Jayanti, Kecamatan Kiaracondong, Kota Bandung.

1.5. Metode Perancangan

Objek dalam perancangan ini adalah Pasar Rakyat yang dilengkapi dengan segala fasilitas pendukungnya. Konsep dan pendekatan yang digunakan adalah integrasi konsep permeabilitas dan keberlanjutan sosial sebagai konsep ruang, dengan pendekatan arsitektur kontemporer sebagai konsep bentuk bangunan. Perancangan Pasar Rakyat Kiaracondong diharapkan dapat menciptakan ruang publik yang inklusif yang mana tidak hanya mendukung proses transaksi jual-beli tetapi juga memperhatikan kesejahteraan sosial dan keberlanjutan lingkungan.

Metode yang digunakan pada perancangan Pasar Rakyat Kiaracondong ini diawali dengan menganalisis konteks seputar urgensi perancangan bangunan. Kemudian, dengan menggunakan latar belakang tersebut, dilakukan studi pustaka, studi banding, dan studi observasi untuk mengumpulkan data yang dibutuhkan sebagai acuan perancangan. Setelah itu, dilakukan identifikasi masalah dan investigasi untuk memberikan respon perancangan yang menghasilkan solusi perancangan.

Perancangan Pasar Rakyat Kiaracondong ini menggunakan metode yang dipelopori oleh J.C Jones, dimana tahapannya dibagi menjadi tiga bagian setelah ide atau gagasan dikeluarkan yaitu: *divergent*, *transformation*, *convergent* dan *feedback* (Bamber & Jones, 1981)



Gambar 1. 2 Alur Metode perancangan

Sumber: Bamber & Jones, 1981

1.6. Ruang Lingkup Perancangan

1.6.1. Batasan Perancangan

Adapun batasan pada Perancangan Pasar Rakyat Kiaracondong ini yaitu:

1. Sesuai dengan rencana Perusahaan Umum Daerah (Perumda) Pasar Juara yang didukung oleh Pemerintah Kota Bandung.
2. Fokus utama perancangan pasar rakyat adalah penjualan produk-produk lokal seperti sayuran, buah-buahan, bahan pokok, kerajinan tangan, dan produk-produk olahan masyarakat setempat. Adapun untuk produk non pokok hanya mencakup pakaian.
3. Fokus utama perancangan pasar ini adalah meningkatkan kesejahteraan pedagang kecil terhadap sektor perdagangan besar atau ritel modern.
4. Konsep ruang yang digunakan yaitu konsep permeabilitas dan keberlanjutan sosial.
5. Pendekatan bentuk bangunan menggunakan konsep kontemporer.

1.6.2. Lingkup Perancangan

Adapun lingkup perancangan Pasar Rakyat Kiaracondong ini yaitu:

1. Fasilitas pasar rakyat Kelas I Tipe B, sesuai dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2012 tentang Pengelolaan dan Pemberdayaan Pasar Rakyat.
2. Perancangan menggabungkan konsep Permeabilitas dan keberlanjutan sosial sebagai konsep ruang, sedangkan konsep kontemporer digunakan sebagai pendekatan bentuk bangunan.

1.7. Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

Berisi tentang latar belakang yang menggambarkan isu dan fenomena di kota Bandung, seperti perlunya perencanaan dan perancangan ulang pasar rakyat, rumusan masalah, tujuan dan sasaran, pemilihan lokasi, metodologi perancangan, ruang lingkup perancangan, dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Tinjauan umum meliputi penetapan judul akhir proyek, serta tinjauan pustaka dan studi preseden. Selain itu, bab ini juga memuat tinjauan khusus yang meliputi ruang lingkup layanan, struktur organisasi, kegiatan dan kebutuhan ruang, pengelompokan ruang, dan perhitungan luas ruang.

BAB III TINJAUAN LOKASI PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Pembahasan meliputi empat topik, yaitu latar belakang lokasi, penentuan lokasi, keadaan fisik lokasi, serta tata bangunan dan kawasan setempat. Bab ini juga membahas fungsi, lokasi, bentuk tampilan bangunan, konstruksi bangunan, dan kelengkapan fasilitas bangunan.

BAB IV KONSEP RANCANGAN

Bagian ini menyajikan kerangka konseptual beserta penjabaran tentang cara menerapkan analisis pada desain.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Menyajikan ringkasan hasil perancangan dan rekomendasi untuk pengembangan lebih lanjut.