

## **BAB III**

### **TINJAUAN LOKASI PERENCANAAN DAN PERANCANGAN**

#### **3.1. Latar Belakang Lokasi**

Pasar rakyat sebagai salah satu bentuk sarana pusat perdagangan memegang peranan penting dalam keberlangsungan hidup masyarakat. Sebagai pusat perbelanjaan masyarakat, pasar rakyat menjadi kunci dalam percepatan pertumbuhan ekonomi suatu daerah (Savitri, dkk., 2019). Untuk itu, penetapan lokasi pasar rakyat menjadi suatu hal yang krusial demi meningkatkan serta menghidupkan kembali tingkat pendapatan ekonomi daerah.

Penetapan lokasi pembangunan/revitalisasi Pasar Rakyat ditentukan berdasarkan syarat yang telah diatur dalam Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2021 tentang Pedoman Pembangunan dan Pengelolaan Sarana Perdagangan. Salah satunya adalah pembangunan/revitalisasi pasar rakyat ditentukan berdasarkan usulan perencanaan daerah setempat.

Berdasarkan Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2021 tentang Pedoman Pembangunan dan Pengelolaan Sarana Perdagangan, suatu pasar rakyat dapat dibangun/direvitalisasi dengan mengacu pada usulan perencanaan daerah setempat. Adapun syarat pembangunan/revitalisasi pasar rakyat adalah sebagai berikut.

- a. Minimal luas bangunan pasar rakyat adalah 6.000 m<sup>2</sup>;
- b. Jenis barang yang diperjualbelikan tidak terbatas pada kebutuhan sehari-hari dan/atau komoditi tertentu;
- c. Terdapat nilai sejarah yang penting untuk dipertahankan;
- d. Pasar memiliki kontribusi terhadap produk domestik bruto daerah;
- e. Pembangunan pasar dapat disesuaikan dengan budaya dan kebutuhan ruang dagang;
- f. Pasar yang pernah/terdampak bencana alam maupun non alam, kebakaran, dan/atau konflik sosial;
- g. Pembangunan pasar dapat mengoptimalkan penyerapan anggaran Dana Tugas Pembantuan;
- h. Pembangunan pasar merupakan hasil efisiensi anggaran; dan

- i. Pasar rakyat memiliki jenis tematik tertentu.

### 3.2. Penetapan Lokasi

Berdasarkan latar belakang di atas, lokasi pasar yang dipilih untuk dilakukan redesain adalah Pasar Palasari yang terletak di Jl. Palasari, Kel. Turangga, Kec. Lengkong, Kota Bandung, Jawa Barat.



**Gambar 3.1. Lokasi Pasar Palasari**  
Sumber: Google Earth (2024)

Pasar Palasari merupakan salah satu dari lima pasar rakyat dengan komoditi khusus yang ada di Kota Bandung. Berdasarkan data dari PD. Pasar Bermartabat Kota Bandung (2018), profil Pasar Palasari adalah sebagai berikut.

Nama	: Pasar Palasari
Kode	: 198.01.02.01.06.02.01
Tahun Perolehan	: 1977
Lokasi	: Jl. Palasari, Kel. Turangga, Kec. Lengkong, Kota Bandung
Status	: Pemakai
Pengelola	: PD Pasar Bermartabat
Luas Lahan	: 15.603 m <sup>2</sup>
Luas Bangunan	: 1.638 m <sup>2</sup>
Kelas Pasar	: Kelas

Karakteristik : Pasar Tematik  
 Komoditi Unggulan : a. Buku  
 b. Bunga potong/dekorasi bunga  
 c. Sembako

Berdasarkan data dari PD. Pasar Bermartabat (2018), Pasar Palasari memiliki data ruang dagang sebagai berikut.

**Tabel 14. Data Ruang Dagang Pasar Palasari**  
*Sumber: PD. Pasar Bermartabat Kota Bandung (2018)*

Jenis Ruang Dagang	Jumlah	Aktivasi Ruang Dagang		Pedagang Pemilik SPTB/STSSU
		Buka	Tutup	
Toko	73	40	33	65
Kios	651	415	236	344
Meja	65	27	38	48
<b>Jumlah</b>	<b>789</b>	<b>482</b>	<b>307</b>	<b>457</b>

### 3.3. Kondisi Fisik Lokasi

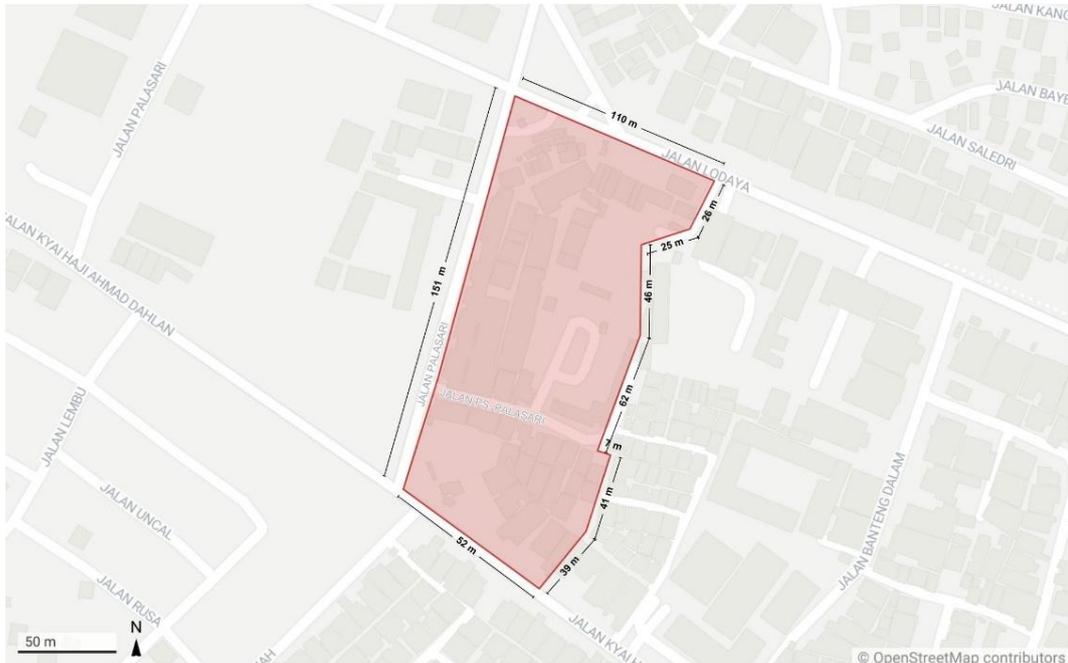
#### 3.3.1. Data Tapak

Eksisting pada tapak yang terbangun merupakan lahan Pasar Palasari dengan profil lokasi tapak sebagai berikut.

Alamat : Jalan Palasari, Kelurahan Turangga, Kecamatan Lengkong  
 Sub Wilayah Kota (SWK) : Karees  
 Kota/Provinsi : Kota Bandung/Jawa Barat  
 Latitude/Longitude : -6.9316572/107.6230889  
 Altitude : 688.5485804 mdpl  
 Keliling : 487 m  
 Luas Tapak : 19.261 m<sup>2</sup>

Tapak perancangan yang dipilih merupakan hasil perluasan lahan dengan pertimbangan akan ada fungsi-fungsi tambahan dalam tapak yang disesuaikan dengan kebutuhan serta lingkungan sekitar. Tapak ini dilalui oleh 3 jalan, yaitu Jl.

Lodaya, Jl. Palasari, dan Jl. K.H. Ahmad Dahlan. Adapun bentuk tapak perancangan ini memiliki bentuk yang tidak beraturan dengan detail ukuran sebagai berikut.



**Gambar 3.2. Ukuran Tapak Perancangan Pasar Palasari**

Sumber: Datawrapper, diolah oleh penulis (2024)

Adapun batasan wilayah pada lahan Pasar Rakyat Palasari yaitu:

- a. Bagian Utara berbatasan dengan Jl. Lodaya dan ruko komersial pada bagian Utara;
- b. Bagian Barat berbatasan dengan Jl. Palasari dan TK, SD, dan SMP Kemala Bhayangkari Kota Bandung;
- c. Bagian Selatan berbatasan dengan Jl. Pasar Palasari dan toko-toko jasa percetakan; serta
- d. Bagian Timur berbatasan dengan pemukiman warga, Politeknik Geologi dan Pertambangan Bandung (POLGETA AGP), Sekolah Muhammadiyah 3 Plus, Universitas ‘Aisyiyah Bandung, dan kantor Konfederasi Serikat Pekerja Indonesia (SPSI) Jawa Barat.

Berdasarkan data dari PD. Pasar Bermartabat (2018), Pasar Palasari sudah berdiri sejak tahun 1959, lalu kemudian dilakukan renovasi pada tahun 1977 melalui biaya Instruksi Presiden (Inpres).

Dilansir dari Bandung Bergerak.id (2023), pada tahun 1993 terjadi kebakaran pada Pasar Palasari sehingga pemerintah membangun kios-kios darurat agar pedagang dapat segera kembali beraktivitas. Penataan ulang ini mengakibatkan pindahnya lokasi-lokasi dagang ke area yang peruntukannya bukan untuk berdagang, seperti pedagang bahan makanan ke area bekas tempat pembuangan sampah (TPS) serta penjual buku di lantai dua ke pinggir Jalan Palasari. Penataan tersebutlah yang bertahan hingga saat ini, dan mengakibatkan kondisi fisik Pasar Palasari menjadi bangunan sementara satu lantai.



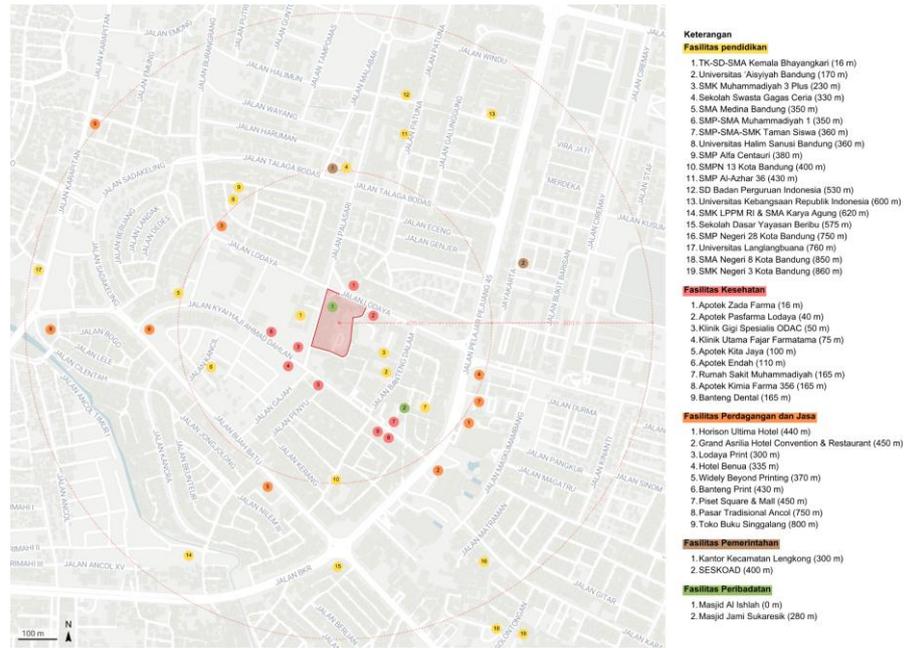
**Gambar 3.3. Kondisi Fisik Pasar Palasari**

*Sumber: Sumber pribadi (2024)*

### 3.3.2. Analisis Tapak

#### a. Analisis Tautan Lingkungan

Analisis tautan lingkungan dilakukan dengan menganalisis fungsi-fungsi yang ada pada sekitar tapak perancangan. Fungsi-fungsi yang dianalisis merupakan fungsi yang dapat mempengaruhi keberlangsungan fungsi pada tapak perancangan. Analisis tautan lingkungan juga dilakukan dengan menganalisis fungsi-fungsi eksisting di sekitar tapak yang berada pada radius pejalan kaki, yaitu 400 - 800 m.



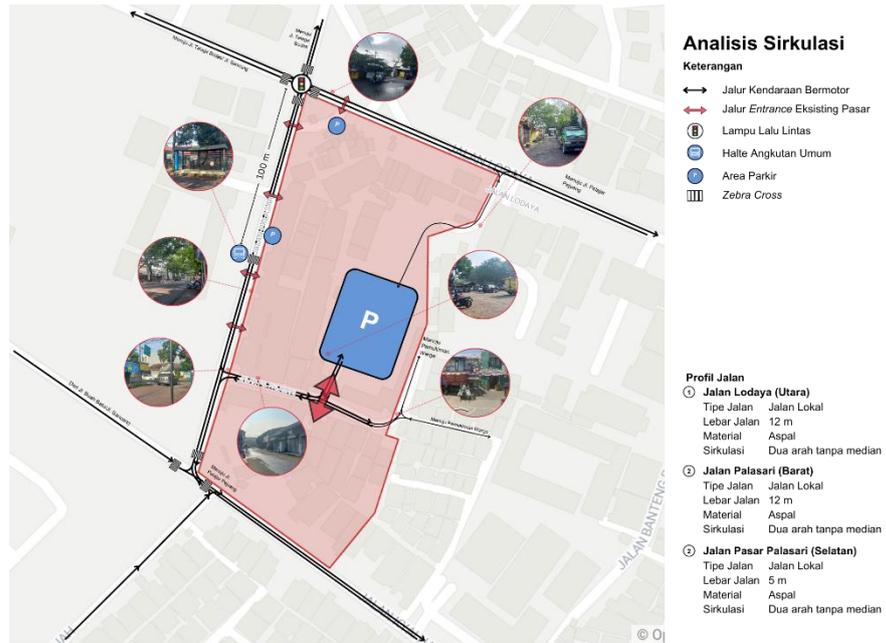
**Gambar 3.4. Diagram Tautan Lingkungan Pasar Palasari**  
 Sumber: Datawrapper, diolah oleh penulis (2024)

Area pada sekeliling tapak merupakan area-area yang sudah terbangun dengan mayoritas bangunan berfungsi sebagai komersial seperti tempat makan, kafe, pertokoan, dll.

b. Analisis Sirkulasi dan Pencapaian Tapak

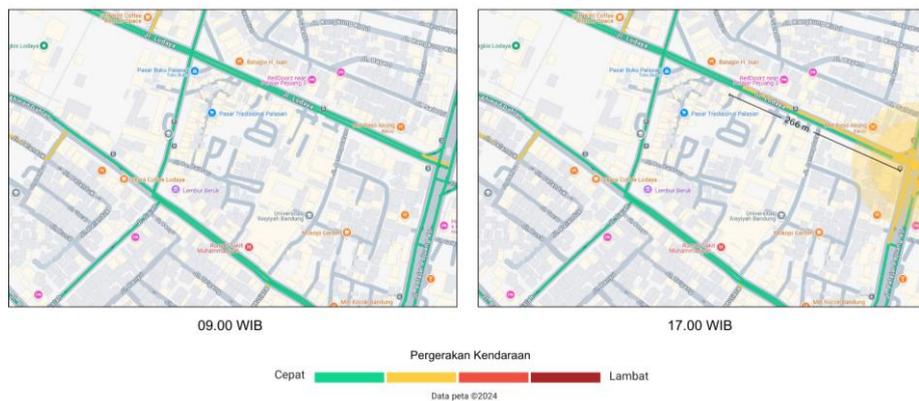
Akses sirkulasi menuju Pasar Palasari dapat ditempuh melalui Jalan Pasar Palasari dari arah Selatan, Jalan Palasari dari arah Barat, dan Jalan Lodaya dari arah Utara tapak.

Dalam Perda Kota Bandung No. 10 Tahun 2015 dijelaskan bahwa Jalan Lodaya termasuk ke dalam jenis jalan pusat sekunder, sedangkan Jalan Palasari termasuk ke dalam jenis jalan kolektor sekunder. Jalan Lodaya menghubungkan Jalan Pelajar Pejuang dengan Jalan Talaga Bodas, sedangkan Jalan Palasari menghubungkan Jalan Pelajar Pejuang dengan Buah Batu.

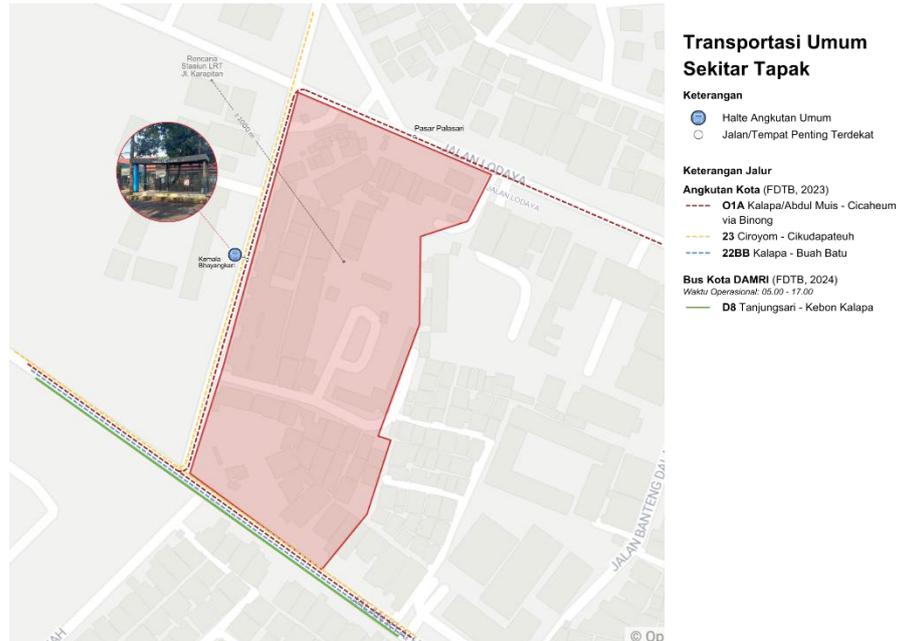


**Gambar 3.5. Diagram Analisis Sirkulasi pada Sekitar Pasar Palasari**  
 Sumber: Datawrapper, diolah oleh penulis (2024)

Kepadatan kendaraan jarang ditemukan pada jalan yang bersinggungan langsung dengan tapak Pasar Palasari. Adapun titik kepadatan kendaraan terdekat pada sekitar tapak berada pada persimpangan Jalan Pelajar Pejuang dengan Jalan Lodaya ( $\pm 266$  m dari ujung terluar tapak), dengan pergerakan kendaraan normal cenderung lambat dan dapat menjadi sangat lambat pada jam-jam sibuk (09.00 WIB dan 17.00 WIB).



**Gambar 3.6. Pergerakan Kendaraan pada Jalan Sekitar Pasar Palasari**  
 Sumber: Google Maps, diolah oleh penulis (2024)



**Gambar 3.7. Diagram Analisis Transportasi Umum Sekitar Pasar Palasari**  
 Sumber: Datawrapper dan FDTB Kota Bandung, diolah oleh penulis (2024)

Berdasarkan data dari Forum Diskusi Transportasi Kota Bandung tahun 2023 tentang Peta Angkot Kota Bandung, terdapat 2 trayek angkutan kota yang melalui tapak Pasar Palasari, yaitu trayek Kalapa/Abdul Muis - Cicaheum dan trayek Ciroyom - Cikudapateuh. Selain itu, transportasi umum lainnya yang pencapaiannya dapat diakses melalui jalan kaki adalah angkutan trayek kota Kalapa - Buah Batu dan Bus Kota DAMRI trayek Tanjungsari - Kebon Kalapa (FDTB, 2024).

c. Analisis Utilitas

Pedagang Pasar Palasari mengolah sampahnya masing-masing yang kemudian dikumpulkan ke satu titik tumpukan sampah yang nantinya akan diangkut ke TPS pasar. Namun pada kondisi eksisting Pasar Palasari, TPS nya seringkali dijadikan tempat pembuangan sampah oleh masyarakat sekitar sehingga sampah menjadi menumpuk dan tercampur dengan sampah masyarakat. Selain itu, sistem sampah juga belum berdasarkan kepada pemilahan 3R.



**Gambar 3.8. Tumpukan Sampah di Pasar Palasari**  
*Sumber: Sumber pribadi (2024)*

Di sepanjang jalan sekitar tapak Palasari juga terdapat titik-titik lubang pembuangan limpasan air dari jalan menuju jalur drainase yang berada di bawah jalur pedestrian.



**Gambar 3.9. Lubang Pembuangan Limpasan Air dari Jalan**  
*Sumber: Sumber pribadi (2024)*

Berdasarkan data pemetaan oleh WebGIS tentang Titik Rawan Banjir di Daerah Aliran Sungai Cikapundung Kota Bandung, lahan dikategorikan sebagai lahan tidak rawan banjir akibat limpasan air sungai. Namun ketika musim hujan dapat ditemukan adanya genangan air pada Jalan Palasari dan Lodaya. Hal ini dapat disebabkan karena adanya tumpukan sampah yang menghambat jalur drainase, kurangnya kapasitas saluran dalam menampung air, serta kondisi jaringan drainase yang kurang memadai



**Gambar 3.10. Diagram Analisis Zona Rawan Banjir**  
*Sumber: Sumber pribadi (2024)*

d. Analisis Keistimewaan Fisik Alamiah

Tapak Pasar Palasari berada pada ketinggian sekitar 688 mdpl. Morfologi kontur pada lahan cenderung datar, sehingga dalam proses perancangannya lahan diasumsikan sebagai lahan datar.

Vegetasi yang berada di tapak Pasar Palasari merupakan jenis pohon-pohon peneduh seperti Pohon Trembesi, Pohon Kersen, dan Pohon Angsana. Pohon-pohon yang terdapat di sepanjang Jalan Palasari dan Jalan Lodaya berfungsi sebagai pembatas jalan juga sebagai buffer kebisingan kendaraan dari jalan ke tapak. Selain itu, terdapat juga pohon bambu yang ditanam oleh warga setempat.



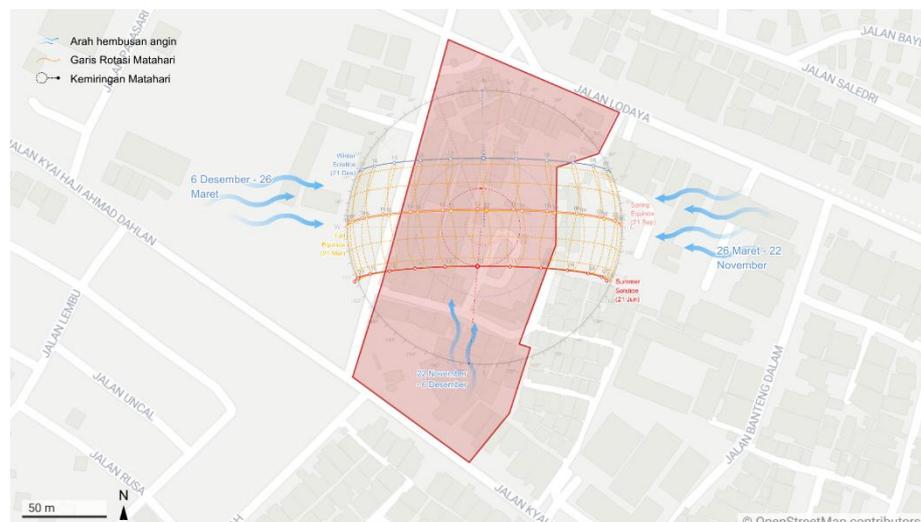
**Gambar 3.11. Diagram Titik Vegetasi pada Pasar Palasari**  
Sumber: Analisis Penulis (2024)

e. Analisis Iklim

Pasar Palasari yang berada di Kecamatan Lengkong memiliki rata-rata suhu yang dihitung normal (suhu nyaman  $20^{\circ}\text{C}$  -  $26^{\circ}\text{C}$ ), yaitu  $25,3^{\circ}\text{C}$ , dengan suhu minimal sebesar  $16,8^{\circ}\text{C}$  yang terjadi pada bulan Juli dan suhu maksimal sebesar  $32,2^{\circ}\text{C}$  yang terjadi pada bulan September.

Sementara itu, Kecamatan Lengkong memiliki rata-rata kelembaban yang melebihi batas ideal ( $45\%$  -  $65\%$ ), yaitu  $72,5\%$ , dengan kelembaban minimal sebesar  $36\%$  pada bulan September dan kelembaban maksimal sebesar  $100\%$  pada bulan September. Kelembaban ini dapat berasal dari iklim tropis negara Indonesia serta curah hujan yang cukup tinggi sehingga mengakibatkan tingginya tingkat kelembaban di Indonesia.

Kecamatan Lengkong memiliki jumlah curah hujan bulanan yang cukup normal, dengan rata-rata curah hujan bulanan sebesar  $192,6$  mm. Curah hujan terendah sebesar  $59,5$  mm terjadi pada bulan Januari, dan curah hujan terbesar sebesar  $366,7$  mm terjadi pada bulan Oktober (Kecamatan Lengkong dalam Angka Tahun 2022).



**Gambar 3.12. Diagram Analisis Iklim pada Pasar Palasari**  
Sumber: Analisis penulis (2024)

Kota Bandung memiliki rata-rata kecepatan angin sebesar  $7.9$  kph. Angin cenderung berhembus dari arah Timur selama  $7,9$  bulan (26 Maret

- 22 November) dengan persentase tertinggi pada 29 Mei, dari arah Selatan selama 2 minggu (22 November - 6 Desember) dengan persentasi tertinggi pada 26 November, dan dari arah Barat selama 3,6 bulan (6 Desember - 26 Maret) dengan persentase tertinggi pada 1 Januari.

f. Analisis Penginderaan

– Penglihatan (View)

Secara keseluruhan, view yang ada di sekitar tapak Pasar Palasari merupakan bangunan-bangunan yang telah terbangun, sehingga tingkat estetika bangunannya beragam.



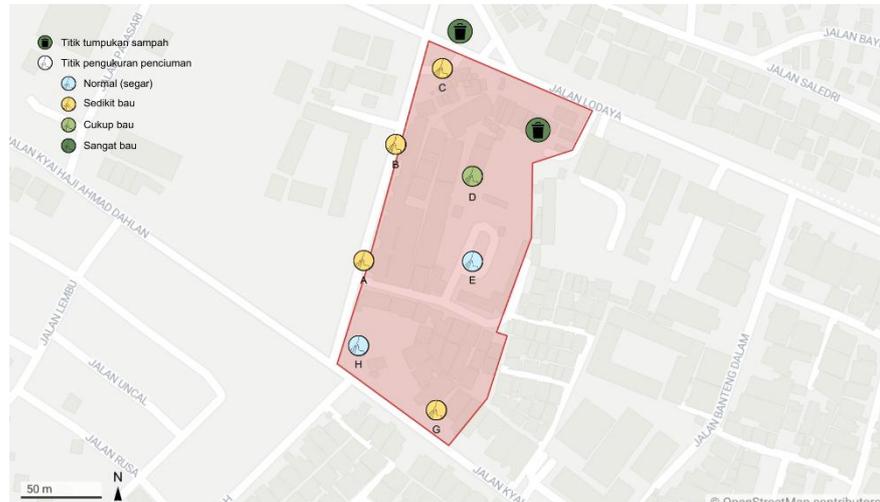
**Gambar 3.13. Diagram Titik View pada Pasar Palasari**

Sumber: Analisis Penulis (2024)

Berdasarkan hasil analisis penulis, titik B merupakan titik yang sangat potensial untuk dimaksimalkan bukaan dari dalam ke luar bangunan karena view Jalan Palasari yang cukup tertata, namun perlu adanya penataan Pedagang Kaki Lima (PKL) yang banyak berada di depan Yayasan Kemala Bhayangkari. Sementara itu, titik A, C, dan D dapat dimanfaatkan sebagai *vocal point* bangunan karena pada titik-titik tersebut konsumen-konsumen akan berkumpul. Pada titik E dan F yang memiliki potensial view cukup rendah, dapat dilakukan penataan ulang dan/atau dimanfaatkan sebagai zona/sirkulasi *service* bangunan.

– Penciuman (Bau)

Terdapat tumpukan sampah yang terdapat di dalam tapak Pasar Palasari. Pengolahan sampah yang tidak teratur ini berpotensi menyebabkan sumber bau terhadap fungsi pada tapak.

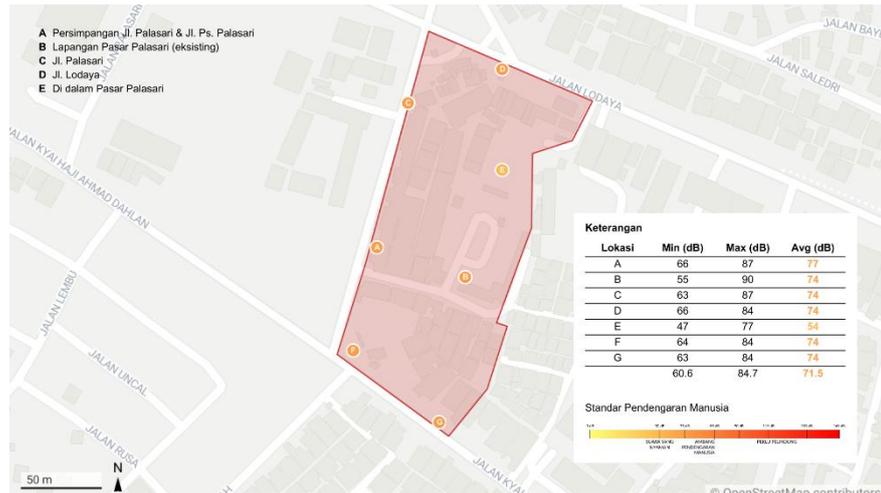


**Gambar 3.14. Diagram Analisis Penciuman pada Pasar Palasari**  
Sumber: Analisis Penulis (2024)

Pada titik A, B, dan C tingkat penciuman cenderung normal sedikit bau. Hal ini dikarenakan titik-titik tersebut berada tepat di pinggir jalan yang dilintasi oleh kendaraan bermotor, sehingga udara di sekitarnya sedikit tercemar oleh asap kendaraan. Pada titik D tingkat penciuman ternilai cukup bau dikarenakan kurangnya sirkulasi udara dalam pasar sembako sehingga aroma barang dagangan terperangkap di dalam. Pada titik E tingkat penciuman ternilai normal (segar) dikarenakan titik tersebut merupakan area terbuka sehingga sirkulasi udara dapat mengalir secara luas pada titik tersebut.

– Pendengaran (Kebisingan)

Perhitungan kebisingan yang dilakukan oleh penulis dilakukan dengan mengukur intensitas suara pada beberapa titik krusial yang telah ditentukan oleh penulis.



**Gambar 3.15. Diagram Perhitungan Kebisingan pada Pasar Palasari**  
 Sumber: Analisis Penulis (2024)

Berdasarkan perhitungan kebisingan yang dilakukan oleh penulis, ditemukan bahwa kebisingan tertinggi berada pada titik A (persimpangan Jl. Pasar Palasari dan Jl. Palasari) dengan tingkat kebisingan 77 dB, dan kebisingan terendah berada pada titik E (di dalam Pasar Palasari) dengan tingkat kebisingan 54 dB. Adapun rata-rata kebisingan pada tapak Pasar Palasari adalah 70.6 dB.

Berdasarkan perhitungan tersebut, dapat ditemukan bahwa rentang intensitas kebisingan yang diukur pada titik-titik pengukuran di Pasar Palasari hampir seluruhnya berada pada tingkat pendengaran nyaman hingga batas ambang pendengaran manusia (50 - 85 dB), sehingga dapat disimpulkan bahwa tidak terdapat kebisingan signifikan yang dapat mengganggu kenyamanan pengguna pasar. Rata-rata kebisingan yang berada di Pasar Palasari bersumber dari kendaraan bermotor yang melintas di sepanjang jalan sekitar Pasar Palasari, sehingga perlu adanya buffer vegetasi yang mampu meredam kebisingan di antara jalan dan tapak Pasar Palasari.

### 3.4. Peraturan Bangunan/Kawasan Setempat

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 10 Tahun 2015 tentang RDTR Kota Bandung tahun 2015-2030, sekitar 98,5% lahan Pasar Palasari termasuk ke dalam zona Perdagangan dan Jasa dengan kode zona K-3a, dan 1,5%

lainnya termasuk ke dalam zona Sarana Pelayanan Umum dengan kode zona SPU3a (Sarana Peribadatan).



**Gambar 3.16. Rencana Tata Ruang Lahan Pasar Palasari**

Sumber: Google Earth dan Gistaru, diolah oleh penulis (2024)

Dalam Peraturan Daerah Kota Bandung No. 5 tahun 2022 tentang RTRW Kota Bandung Tahun 2022-2042, intensitas ruang yang diperbolehkan adalah sebagai berikut.

Koefisien Dasar Bangunan (KDB)	: maksimal 70%,
Koefisien Lantai Bangunan (KLB)	: maksimal 2,8
Koefisien Dasar Hijau (KDH)	: minimal 20%
Garis Sempadan Bangunan (GSB)	: minimal $\frac{1}{2}$ dari lebar ruang milik jalan (Rumija), minimal 2 meter antarbangunan

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 10 Tahun 2015 tentang RDTR Kota Bandung tahun 2015-2030, maka perhitungan intensitas ruang yang diizinkan terhadap tapak perancangan (19.261 m<sup>2</sup>) adalah sebagai berikut.

**Tabel 15. Analisis Regulasi Tapak**  
Sumber: Analisis Pribai (2024)

Regulasi	Koefisien	Intensitas
Koefisien Dasar Bangunan (KDB)	maks. 70%	13.482 m <sup>2</sup>
Koefisien Lantai Bangunan (KLB)	maks. 2,8	53.930 m <sup>2</sup>
Koefisien Dasar Hijau (KDH)	min. 20%	3.852 m <sup>2</sup>
Garis Sempadan Bangunan (GSB)	½ rumija	Jl. Lodaya: 6 m
		Jl. Palasari: 4 m
		Jl. Ps. Palasari: 3 m
		Jl. Ahmad Dahlan: 5 m

Selain itu, berdasarkan Keputusan Walikota Bandung No. 1484 Tahun 2003 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pencegahan dan Penanggulangan Bahaya Kebakaran, dijelaskan bahwa jarak antara bangunan dengan tinggi antara 8-14 m atau 2 s/d 4 lantai harus memenuhi jarak antar bangunan sebesar 4,5 m s/d 5,5 m. Adapun ketentuan lain yang mengatur tentang pencegahan dan penanggulangan bahaya kebakaran yang harus dipenuhi adalah sebagai berikut.

**Tabel 16. Syarat Pelaksanaan Pencegahan dan Penanggulangan Bahaya Kebakaran**  
Sumber: Keputusan Walikota Bandung No. 1484 Tahun 2003

No.	Bentuk Pencegahan dan Penanggulangan Bahaya Kebakaran	Ketentuan
1.	Jarak antar bangunan	4,5 – 5,5 m
2.	Jalur pemadam kebakaran	3,5 m (searah menerus/buntu) 4 m (bolak-balik menerus)
3.	Jalur akses mobil kebakaran	Min. 1/6 keliling bangunan
4.	Area lapis perkerasan	min. 6 x 15 m
5.	Spesifikasi hidran kota	Kapasitas 1.000 l/m Jarak antar hidran maks. 50 m
6.	Spesifikasi sumur gali/reservoar	Kapasitas min. 10.000 l, diperkeras sekelilingnya

### 3.5. Tanggapan Fungsi

Fungsi yang dikembangkan pada tapak merupakan hasil evaluasi dalam memahami kebutuhan perancangan serta solusi dalam memecahkan permasalahan pada tapak, khususnya pada Pasar Rakyat Palasari. Selain itu, pasar yang dirancang juga diharapkan dapat berfungsi dalam merespon isu dan kebutuhan yang ada pada lingkungan sekitarnya.

#### a. Fungsi Utama

Pasar Rakyat Palasari sebagai pusat perdagangan haruslah memiliki fungsi utama yang dapat memfasilitasi kegiatan perdagangan. Untuk itu, fungsi utama pada perancangan pasar ini ditujukan untuk dapat mewadahi dan mengembangkan kegiatan perdagangan komoditas yang sudah ada dan mencirikan pasar itu sendiri, yaitu komoditas lokal, buku & percetakan, serta bunga.

#### b. Fungsi Sekitar

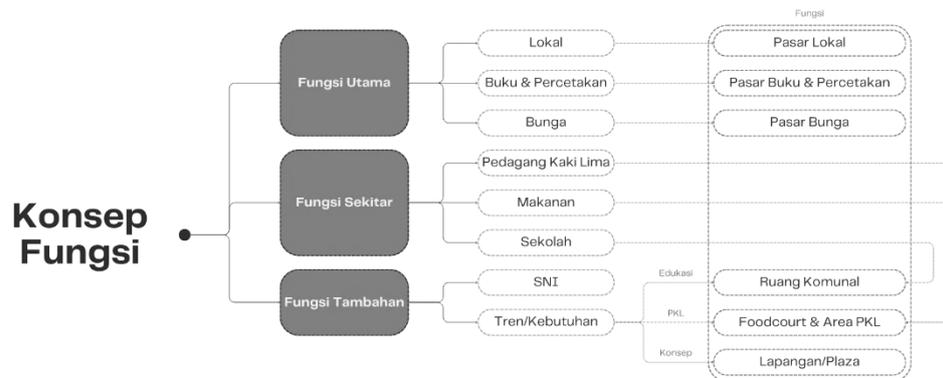
Berdasarkan hasil analisis, ditemukan bahwa pada sekitar Pasar Rakyat Palasari terdapat tiga fungsi dominan yang diperkirakan dapat berpengaruh pada pasar yang akan dirancang, yaitu fungsi pendidikan dan komersil makanan (baik berupa Pedagang Kaki Lima (PKL) ataupun kafe-kafe kecil). Untuk itu, dalam mencapai konektivitas dan kesesuaian dengan lingkungan sekitar, pada perancangan Pasar Rakyat Palasari akan dimunculkan fungsi yang mendukung fungsi-fungsi tersebut, seperti fungsi sosial dan pendidikan (ruang komunal untuk berkumpul dan belajar) serta fungsi komersial (area *foodcourt* dan area dagang PKL).

#### c. Fungsi Tambahan

Perancangan kembali Pasar Rakyat Palasari diharapkan dapat merespon isu-isu yang berkaitan dengan optimalisasi fungsinya sebagai pusat perdagangan yang nyaman serta diminati oleh masyarakat secara luas. Dalam hal ini, isu perancangan yang ingin diselesaikan adalah sebagai berikut.

- Memenuhi kriteria SNI 8152:2015 tentang Pasar Rakyat, direspon dengan melengkapi dan mengoptimalkan fasilitas yang belum sesuai dengan standar yang berlaku.

- Merespon tren dan kebutuhan komunitas serta masyarakat, diwujudkan dengan penambahan fungsi edukasi dan sosial (ruang komunal dan lapangan/plaza) serta fungsi komersial (area *foodcourt* dan area dagang PKL).



**Gambar 3.17. Konsep Fungsi pada Tapak**  
*Sumber: Analisis Penulis (2024)*

### 3.6. Tanggapan Lokasi

#### 3.6.1. Topografi

Berdasarkan hasil analisis, diketahui bahwa morfologi kontur pada lahan cenderung datar dan sudah terbangun, sehingga dalam proses perancangannya lahan diasumsikan sebagai lahan datar.

#### 3.6.2. Iklim

Iklim di sekitar Pasar Palasari, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung, umumnya dipengaruhi oleh ketinggian wilayah yang berada sekitar 688 meter di atas permukaan laut dan letaknya di antara pegunungan, sehingga menciptakan iklim yang sejuk dan lembap sepanjang tahun. Suhu udara rata-rata di Kecamatan Lengkong berkisar antara 20°C hingga 30°C, dengan suhu paling rendah di pagi hari dan suhu tertinggi biasanya terjadi pada siang hingga sore hari. Curah hujan cukup signifikan, terutama pada musim hujan, sehingga wilayah ini sering mengalami hujan ringan hingga sedang, serta kondisi udara yang lembap dan mendung. Secara umum, kondisi iklim di Pasar Palasari cukup nyaman untuk aktivitas perdagangan dan kunjungan masyarakat, meskipun pada musim hujan perlu diperhatikan terkait manajemen drainase dan kebersihan untuk kenyamanan pengunjung dan pedagang.

### 3.6.3. Vegetasi

Vegetasi yang ada pada lahan Pasar Palasari merupakan jenis pohon peneduh berupa pohon kersen, trembesi, angkana, dan mahoni. Pohon-pohon tersebut merupakan jenis pohon peneduh dengan ukuran yang cenderung besar dengan tinggi sekitar 12 – 20 m.

Dalam merespon hal tersebut ke dalam perancangan, beberapa pohon yang berpotensi dapat memberikan manfaat dan tidak membahayakan tapak akan diupayakan untuk tetap dipertahankan seperti pohon kersen yang berada di sepanjang Jalan Palasari dan Lodaya, serta pohon kersen yang berada di dalam tapak. Pohon trembesi pada tapak tidak dipertahankan karena sifat kayunya yang rapuh serta akarnya yang dapat merusak.

### 3.6.4. Aksesibilitas dan Sirkulasi

Berdasarkan hasil analisis, dapat diketahui bahwa Jalan Lodaya memiliki nilai jalan yang lebih tinggi dibandingkan dengan Jalan Palasari dan Jalan K.H. Ahmad Dahlan, dimana secara umum jalur transportasi umum lebih banyak melewati Jalan Lodaya. Untuk itu, muka kawasan Pasar Palasari akan dihadapkan ke Jalan Palasari. Bagian kawasan yang bersinggungan dengan Jalan Palasari akan dinetralkan sebagai jalur khusus pedestrian dan kendaraan umum sementara berupa angkutan kota, ojek, dll. sebagai bentuk respon zona sekolah yang ada di sepanjang Jalan Palasari. Untuk itu, akses kendaraan bermotor ke dalam tapak dicapai melalui Jalan Lodaya (pintu masuk) dan Jalan K.H. Ahmad Dahlan (pintu masuk-keluar), dengan area parkir yang saling terhubung guna meningkatkan aksesibilitas pengguna ke dalam bagian kawasan pasar tanpa mengganggu jalur pedestrian.

Pada Jalan Palasari terdapat halte angkutan umum yang berada tepat di seberang Pasar Palasari. Sejalan dengan salah satu prinsip pada konsep *placemaking*, ‘orang-orang dapat berjalan kaki dengan mudah tanpa hambatan yang besar’, halte ini berpotensi untuk dihubungkan dan dijadikan jalur masuk utama sirkulasi pedestrian, yang kemudian dihubungkan sirkulasinya ke dalam tapak, sehingga jalur pedestrian dari halte menuju ke dalam tapak dapat terdefiniskan secara jelas. Selain itu, sirkulasi kendaraan di dalam tapak dibatasi pada bagian luar tapak sehingga ruang sirkulasi pedestrian di dalam tapak tidak terhambat.

### 3.6.5. Konektivitas

Pada lahan perancangan terdapat Jalan Pasar Palasari yang menghubungkan Jalan Palasari dengan permukiman warga. Jika jalan eksisting dipertahankan fungsinya sebagai jalur masuk kendaraan milik warga, dikhawatirkan dapat mengganggu sirkulasi serta keamanan dalam tapak. Untuk itu, akses kendaraan menuju pemukiman dipindahkan ke Jalan K.H. Ahmad Dahlan, dekat dengan area servis tapak.

### 3.6.6. Utilitas

Pada bagian Utara tapak terdapat titik rawan menggenangnya air pada saat hujan dengan debit air tinggi. Untuk itu, diperlukan adanya respon perancangan yang dapat meminimalisir dampak banjir pada tapak, seperti area resapan air, pengaturan tinggi bangunan, serta pengaturan zonasi kawasan.

## 3.7. Tanggapan Tampilan Bentuk Bangunan

Dalam konteks perancangan *placemaking*, bentuk dan tampilan bangunan menjadi aspek penting yang perlu diperhatikan dalam meningkatkan kualitas suatu tempat. Berdasarkan konsep *placemaking*, melalui muka bangunan seseorang dapat merasa terpanggil/diterima untuk datang serta dapat melihat keanekaragaman aktivitas yang ada di dalamnya, yang pada akhirnya menarik rasa untuk berkunjung. Dalam mewujudkan hal tersebut, maka bentuk bangunan haruslah dapat dilihat dari luar, baik secara jauh maupun dekat.

Salah satu *output* dari penerapan konsep *placemaking* adalah munculnya *attachment place* atau ikatan emosional yang terbentuk antara seseorang dengan suatu tempat. Hal ini dapat terbentuk karena pengalaman pribadi, perilaku, ataupun kebiasaan seseorang. Untuk itu, dalam perancangan kembali Pasar Rakyat Palasari yang merubah fisik eksisting pasar perlu adanya hal-hal yang dapat mengaitkan perasaan seseorang, khususnya komunitas pasar, dengan pasar yang ‘baru’.

Pasar Palasari sebagai pasar rakyat yang ikonik dan bersejarah di Kota Bandung juga memiliki komoditi bunga serta pasar lokal yang komunitasnya masih hidup hingga sekarang. Komoditi bunga, buku, dan sembako merupakan jenis komoditi yang berbeda namun terikat antar satu sama lain, sehingga dalam merespon perbedaan sifat komoditi tersebut perlu adanya pemisahan zona dan akses

yang jelas di dalam tapak. Hal ini nantinya akan berpengaruh pada peletakan bangunan dalam tapak.

### **3.8. Tanggapan Struktur Bangunan**

Secara geografis, lahan perancangan merupakan lahan dengan permukaan tanah datar serta memiliki karakteristik tanah yang cukup baik untuk dibangun sebagai bangunan dengan fungsi publik. Selain itu sebagai upaya untuk mendukung fungsi pasar secara ekonomi juga digunakan sistem struktur yang lebih ekonomis pada bangunan. Dengan karakteristik tanah yang mendukung, maka pemilihan struktur dapat menggunakan sistem struktur baja WF dengan jenis pondasi plat setempat (*footplate*).

### **3.9. Tanggapan Kelengkapan Bangunan**

Pasar Palasari merupakan pusat perdagangan buku yang legendaris dan terkenal dengan koleksi buku yang sangat beragam serta harga yang terjangkau, disertai pelayanan jasa percetakan dan sampul buku langsung di tempat. Pasar ini juga beroperasi setiap hari dengan jam buka yang jelas, serta memiliki aksesibilitas yang baik bagi pengunjung dan pedagang. Dari sisi kelengkapan fasilitas penunjang, masih terdapat beberapa kekurangan. Misalnya, fasilitas toilet terletak cukup jauh dari area pasar utama, dan area pembuangan sampah yang dekat dengan kantor pengelola sering kali menimbulkan polusi udara bagi pengguna kantor serta bangunan sekitarnya. Selain itu, fasilitas keamanan masih belum memadai, sehingga pasar tidak sepenuhnya terbebas dari masalah seperti pencurian.