

BAB III TINJAUAN LOKASI PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

A. Analisis dan Sintesis Lokasi Tapak



Gambar 1. Lokasi Tapak Pasar Sederhana

Sumber : Dokumentasi Pribadi

1. Latar Belakang Lokasi

Lokasi redesain Pasar Sederhana berada di Kota Bandung, tepatnya di Jalan Jurang, Kelurahan Sukajadi, Kecamatan Kota Bandung. Lokasi tersebut merupakan lokasi eksisting dari Pasar Sederhana, selain itu Pasar Sederhana pun

menjadi lokasi dari kantor PD Pasar Bandung Bermartabat, sebuah perusahaan daerah yang menjadi induk dari pasar – pasar tradisional di Kota Bandung.

Lokasi tapak berada di lokasi strategis karena dekat dengan daerah wisata dan didukung oleh akses dari gerbang tol Pasteur yang cukup dekat sehingga memudahkan wisatawan dari luar kota untuk berkunjung ke pasar ini.

2. Penetapan Lokasi

Selain itu terdapat potensi lokasi tapak yang dapat menguntungkan pasar ke depan, yakni :

- Lokasi tapak merupakan kantor dari PD Pasar Bermartabat Kota Bandung, sebagai pemilik dan pengelola pasar tradisional se Kota Bandung
- Lokasi tapak dekat dengan Paris Van Java, Mall yang banyak dikunjungi oleh wisatawan baik dari dalam dan luar Bandung, hanya berjarak 800 m
- Lokasi di tengah kota Bandung sehingga mudah diakses oleh masyarakat.
- Lokasi dihimpit oleh 4 jalan, serta di dalam tapak terdapat terminal angkutan umum, sehingga dari segi akses cukup memiliki aksesibilitas yang baik
- berjarak 8,6 km dari gerbang tol Pasteur

3. Kondisi Fisik Lokasi

- **Kondisi Eksisting Pasar Sederhana**



Gambar 2. Pandangan dari Arah Jalan Sederhana

Sumber : US&P Architects



Gambar 3. Pandangan dari Jalan Sukamaju
Sumber : US&P Architects



Gambar 4. Pandangan dari Jalan Mukti
Sumber : US&P Architects



Gambar 5. Pandangan dari Jalan Sukajadi
Sumber : US&P Architects

- **Aksesibilitas**

Pasar Sederhana dapat dicapai dengan moda transportasi kendaraan umum maupun kendaraan pribadi dari berbagai titik. Dari dalam kota, pasar dapat diakses dari Jalan Sukajadi maupun Jalan Cipaganti. Akses dari gerbang tol lebih dekat terhubung dengan Jalan Sukajadi. Sementara hunian di sekitar pasar dapat

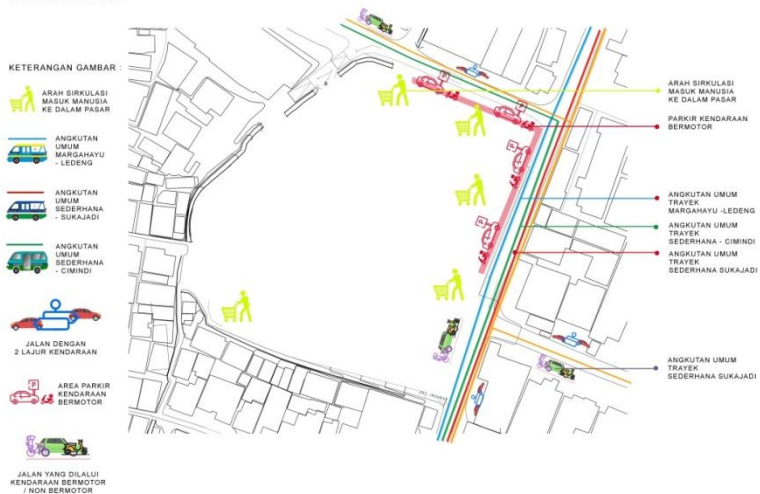
mengakses dari Jalan Mukti, Jalan Sukamaju, maupun Jalan Jurang.

Dari diagram, penumpukan terjadi di Jalan Jurang. Hal ini perlu menjadi perhatian khusus dalam merancang bagian timur tapak. Tapak yang berada di bagian timur harus dioptimalkan sebagai area tangkap pedestrian dan juga muka bangunan yang menghadap ke timur harus ikonik sebagai pasar tematik kerajinan tangan. Dari bagian depan dapat juga dibuat gerbang menuju pasar.

Sementara itu, bagian *loading dock* pasar maupun servis dapat difokuskan ke bagian barat daya yang terhitung jauh dari aksesibilitas pembeli. Di lokasi tersebut dapat pula ditempatkan TPS agar jauh dari pusat aktivitas pasar yang lebih mengarah ke depan.

Akses pedestrian harus tetap dioptimalkan untuk bisa datang dari mana saja. Oleh karena itu seharusnya bangunan bersifat semi-permeabel agar terdapat beberapa area tangkap pejalan kaki selain area tangkap utama di sebelah timur.

**ANALISIS PENCAPAIAN
DAN AKSESIBILITAS**



Gambar. 6 Analisis Pencapaian dan Aksesibilitas
Sumber : Dokumentasi Pribadi

- **Potensi Lingkungan**

Selain itu terdapat potensi lokasi lingkungan tapak maupun sekitar tapak yang dapat menguntungkan pasar ke depan, yakni :

- Lokasi tapak merupakan kantor dari PD Pasar Bermartabat Kota Bandung, sebagai pemilik dan pengelola pasar tradisional se Kota Bandung
- Lokasi tapak dekat dengan Paris Van Java, Mall yang banyak dikunjungi oleh wisatawan baik dari dalam dan luar Bandung
- Lokasi di tengah kota Bandung sehingga mudah diakses oleh masyarakat.
- Lokasi dihimpit oleh 4 jalan, serta di dalam tapak terdapat terminal angkutan umum, sehingga dari segi akses cukup memiliki aksesibilitas yang baik
- Dekat dengan gerbang tol Pasteur.
- Dekat dengan sentra kerajinan tangan dan kuliner khas bandung

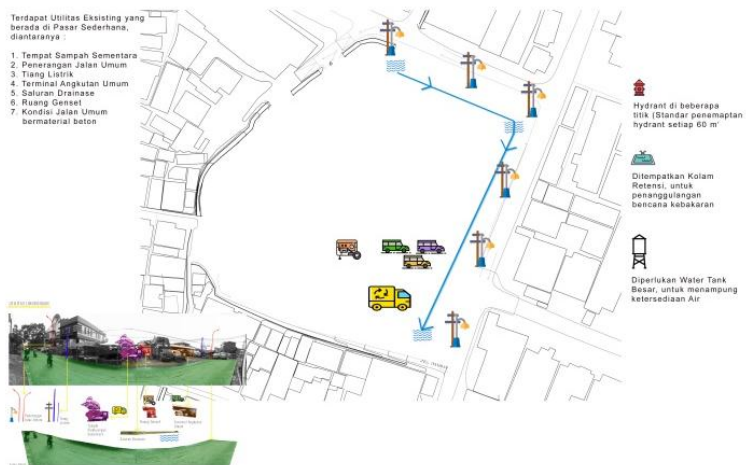
Alfansyah Fauzy Prajawisastra, 2018

REDESAIN PASAR SEDERHANA BANDUNG TEMA : RUANG INTERAKTIF

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu |
perpustakaan.upi.edu

• **Infrastruktur Kota**

Infrastruktur eksisting di lokasi tapak, sudah banyak tersedia, diantaranya terdiri dari tempat sampah sementara, penerangan jalan umum, tiang listrik, terminal angkutan umum, saluran drainase di sekeliling tapak, ruang genset pasar, kondisi jalan umum di sekitar tapak dengan perkerasan beton.



Gambar 7. Analisis Infrastruktur kota
Sumber : Dokumentasi Pribadi

4. **Peraturan Bangunan / Kawasan Setempat**

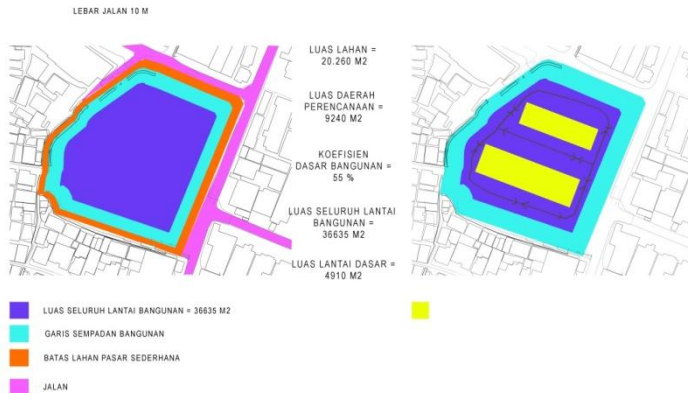
Koefisien Dasar Bangunan (KDB)	: 55 %
Koefisien Lantai Bangunan (KLB)	: 1.6
Luas maksimum lantai	: 36.635 m

Luas maksimum lantai dasar

: 4.910 m²

ANALISIS BATAS LAHAN DAN SEMPADAN

SINTESIS



Gambar 8. Analisis Batas Lahan dan Sempadan
 Sumber : Dokumentasi Pribadi

5. Tanggapan Fungsi

Program ruang dan bangunan yang direncanakan ke depan mengikuti standar kebutuhan ruang yang diterapkan oleh konsultan perencana redesain Pasar Sederhana, karena hal tersebut dilakukan bukanlah tanpa sebab melainkan hal tersebut telah melalui hasil pengkajian di lapangan, berikut adalah kebutuhan ruang Pasar Sederhana :

Tabel 1. Rekapitulasi Data Ruang Dagang Unit Pasar Sederhana Tahun 2015
Sumber : US&P Architects

No	Jenis Tempat Usaha	Jumlah Tempat Usaha	
		Aktif	Tidak Aktif
1	Toko	Tidak ada Toko	
2	Kios	551	207
3	Meja	452	310
JUMLAH		1,003	517

Keterangan

- 1, Ukuran Rata-rata Kios: di atas 3 m² s.d. 6 m²
- 2, Ukuran Rata-rata Meja: paling tinggi 3 m²

Dari data di atas, jumlah kios aktif berjumlah 1003 pedagang, yang terdiri dari 551 kios serta 452 meja, hal tersebut yang menjadi patokan Penulis dalam merancang ulang Pasar Sederhana.

Adapun untuk kebutuhan toilet perencanaan dan perancangan ulang Pasar Sederhana Bandung adalah jika Lokasi toilet dan Kamar mandi (terpisah antara pria dan wanita) dibutuhkan sebanyak minimal tersedia pada 4 lokasi yang berbeda, sedangkan untuk jumlah toilet pada satu lokasi adalah minimal 4 toilet pria dan 4 toilet wanita sesuai klasifikasi Pasar Sederhana yang termasuk ke dalam TIPE I karena jumlah pedagang terdaftar lebih dari 750 pedagang.

Tabel 2. Kebutuhan Toilet untuk Pasar Sederhana Bandung
Sumber : SNI Pasar Rakyat

No.	Kriteria	Tipe I	Tipe II	Tipe III	Tipe IV
10.	Lokasi toilet dan Kamar mandi (terpisah antara pria dan wanita)	Minimal berada pada 4 lokasi yang berbeda	Minimal berada pada 3 lokasi yang berbeda	Minimal berada pada 2 lokasi yang berbeda	Minimal berada pada 1 lokasi
11.	Jumlah toilet pada satu lokasi	Minimal 4 toilet pria dan 4 toilet wanita	Minimal 3 toilet pria dan 3 toilet wanita	Minimal 2 toilet pria dan 2 toilet wanita	Minimal 1 toilet pria dan 1 toilet wanita

6. Tanggapan Lokasi

- **Vegetasi**

Vegetasi yang saat ini ada di Pasar Sederhana terpusat di depan Kantor PD Pasar Bermartabat Kota Bandung. Vegetasi tersebut berupa pohon peneduh yang ditempatkan sejajar di balik pagar. Idealnya, vegetasi ditanami mengelilingi tapak terutama yang menghadap Jalan Jurang dan Jalan Sukamaju yang berfungsi sebagai *buffer* dari kendaraan yang sekaligus merupakan sumber kebisingan.

Alfansyah Fauzy Prajawisastra, 2018

REDESAIN PASAR SEDERHANA BANDUNG TEMA : RUANG INTERAKTIF

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu |

perpustakaan.upi.edu

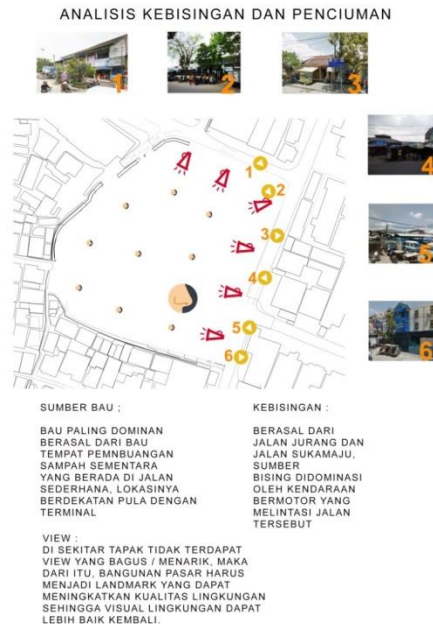
Keberadaan vegetasi di ruang terbuka di dalam pasar juga perlu dipertimbangkan agar tercipta nuansa yang berkesinambungan dalam tapak.



Gambar 9. Analisis dan sintesis vegetasi dan aliran air di dalam tapak
Sumber : Dokumentasi pribadi

- **Sensori**

Kebisingan terpusat di Jalan Jurang dan Jalan Sukamaju dengan kendaraan bermotor sebagai sumber bisingnya. Untuk merespons hal ini, diperlukan buffer di sekeliling tapak berupa vegetasi di sepanjang Jalan Jurang dan Jalan Sukamaju. Kebisingan di dalam pasar berasal dari kegiatan jual beli dan interaksi antara penjual-pembeli maupun penjual-penjual. Oleh karena itu, dibutuhkan zonasi yang tegas antara aktivitas pasar dengan hunian yang membutuhkan ketenangan lebih



Gambar 10. Analisis Sensori Tapak Pasar Sederhana
Sumber : Dokumentasi pribadi

Sumber bau saat ini berasal dari TPS yang terletak di sebelah tenggara tapak yang menjadi muka bangunan. Sebaiknya TPS diletakkan di belakang sehingga tidak mengganggu aksesibilitas pengunjung serta tidak menjadi muka bangunan. Namun yang perlu diperhatikan adalah bagaimana TPS tersebut tetap mudah diakses oleh mobil pengangkut sampah.

Pemandangan dari dan ke dalam tapak tidaklah menonjol. Oleh karena itu, rancangan baru Pasar Sederhana diharapkan dapat memperbaiki citra kawasan yang terkesan kumuh. Bangunan di sebelah utara dan timur pasar tidaklah terlalu tinggi. Hal ini

sebaiknya direspons agar Pasar Sederhana tetap dapat menyatu dengan sekitarnya.

- **Klimatologi**

Arah pergerakan matahari adalah dari timur ke barat. Sehingga muka bangunan yang paling terpapar cahaya matahari secara langsung adalah muka bangunan yang menghadap ke Jalan Jurang –muka depan bangunan. Selain itu bagian belakang bangunan juga menghadap matahari barat secara langsung. Hal ini perlu direspons dengan baik agar optimalisasi pencahayaan alami dapat dilakukan. Penempatan massa yang memanjang ke arah timur-barat dapat dilakukan agar cahaya matahari lebih dominan masuk dari utara dan selatan. Mengenai arah angin, perlu direspons agar sirkulasi udara tidak terhambat. Bangunan yang semi-permeabel memungkinkan hal ini bisa terjadi.

7. Tanggapan Tampilan Bentuk Bangunan

Pada dasarnya di lokasi sekitar tapak tidak terdapat bangunan lain yang memiliki karakteristik bentuk yang eye catching hal tersebut berdampak pada kondisi lingkungan yang tidak memiliki gairah, ditambah dengan kondisi pasar yang dapat dikatakan kumuh, maka dari itu respon tampilan bentuk bangunan yang diterapkan lebih merujuk pada tampilan bentuk yang kontras, hal tersebut bertujuan untuk dapat meningkatkan citra Pasar Sederhana sebagai salah satu landmark di kawasan tersebut.



Gambar 11. Tanggapan Tampilan Bentuk Bangunan berdasarkan Gubahan Massa
 Sumber : Dokumentasi Pribadi

8. Tanggapan Struktur Bangunan

Pada dasarnya struktur yang diterapkan untuk Pasar Sederhana ini menggunakan struktur beton, dengan pertimbangan keawetan dari material beton, hal tersebut didasari dengan pertimbangan rawannya terjadi kebakaran pada pasar tradisional, jika dibandingkan dengan material lainnya, beton merupakan material yang cukup tahan terhadap api, beton akan lebih kuat jika ditambah dengan selimut beton. Selain itu beton juga lebih mudah dalam hal perawatannya.

Pertimbangan pemilihan struktur beton berbentuk cendawan pun sesuai dengan pertimbangan dari tipologi beberapa pasar tradisional di Indonesia yang menggunakan struktur cendawan dari beton, selain itu struktur ini terinspirasi dari karya Pasar Atum Surabaya hasil rancangan Ir. Harjono Sigit, beliau merupakan arsitek berkebangsaan Indonesia, usia pasar yang beliau rancang tersebut sudah berusia 46 tahun

tetapi belum ada kerusakan struktur yang masif dari Pasar Atum Surabaya.

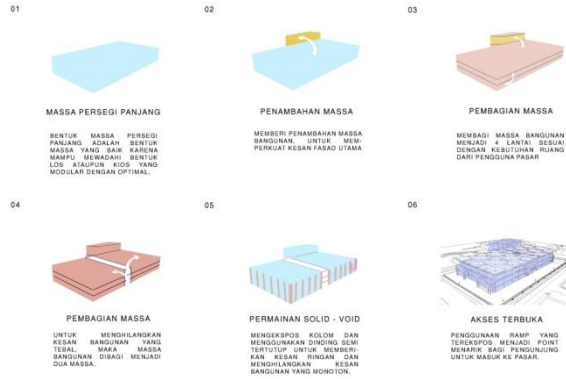


Gambar 12. Struktur Cendawan
Sumber : Pameran Arsip Arsitektur Karya
Ir.Harjono Sigit

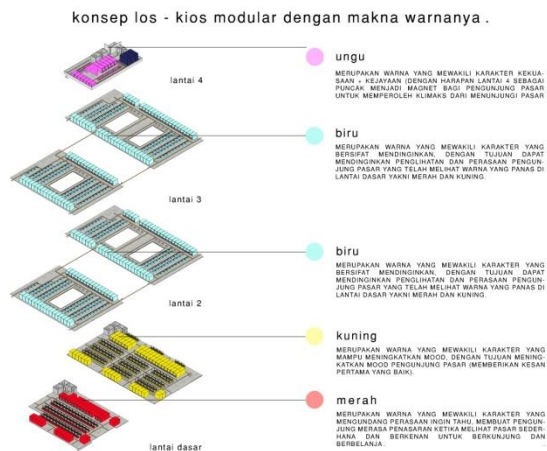
B. Konsep Rancangan

1. Usulan Konsep Rancangan Bentuk

Sesuai dengan analisis perencanaan diatas, dimana penempatan ruang bagi kegiatan jual beli haruslah bersifat modular, maka bentuk persegi / persegi panjang merupakan bentuk yang ideal bagi sebuah pasar tradisional, serta penggunaan struktur beton sebagai struktur utama pasar yang aman terhadap api.



Gambar 13. Gubahan Massa Redesain Pasar Sederhana
Sumber : Dokumentasi Pribadi



Gambar 14. Gubahan Massa yang modular
Sumber : Dokumentasi pribadi

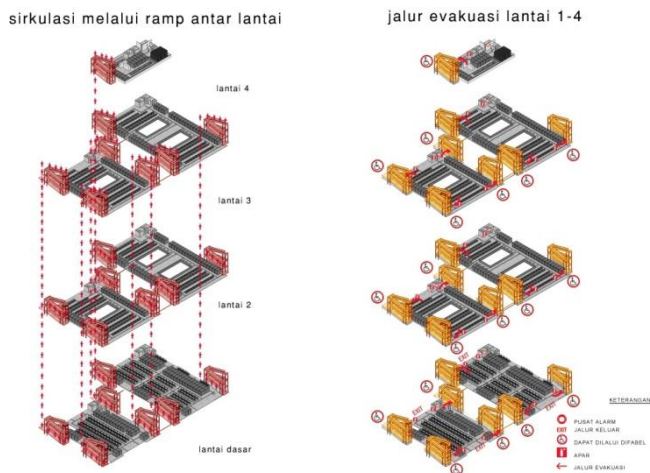
2. Usulan Konsep Rancangan Utilitas

Utilitas bangunan yang terdiri dari plumbing, pencegahan kebakaran, serta mekanikal elektrikal menerapkan sistem ekspos,

hal tersebut berkaitan dengan dana yang tersedia, berhubung redesain ini menggunakan dana APBD Kota Bandung, maka sebisa mungkin bangunan pasar harus dapat efektif dan efisien dalam penggunaan dana, karena dengan tereksposnya utilitas tersebut akan memudahkan perawatan dan pemeliharannya, serta menambah kesan interaktif.

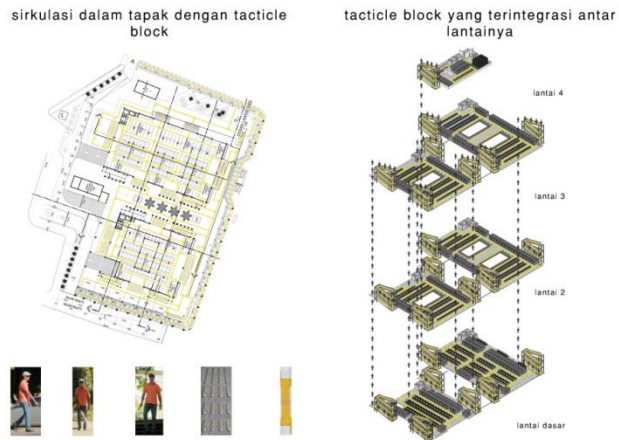
Penerapan atap cendawan yang dapat menampung air memiliki ke khasan, dimana air hujan yang masuk ke dalam cendawan dipergunakan untuk keperluan kebersihan pasar, menerapkan sistem keran dan dapat dipergunakan sesuai kebutuhan.

Berikut merupakan pengimplementasian konsep jalur evakuasi pada bangunan pasar sederhana dengan menggunakan sistem ramp, selain sebagai sarana sirkulasi juga sebagai sarana evakuasi ketika bencana alam maupun bencana kebakaran terjadi



Gambar 15. Utilitas Bangunan Gedung berdasarkan jalur evakuasi
Sumber : Dokumentasi pribadi

Melalui desain ramp, diharapkan dapat mempermudah seluruh kalangan untuk dapat mengakses Pasar Sederhana, sehingga melalui desain ramp, beberapa konsep dapat terimplementasikan.



Gambar 16. Utilitas Bangunan Gedung berdasarkan Tacticle Block

Sumber : Dokumentasi pribadi