

## BAB I PENDAHULUAN

### 1.1. Latar belakang

Pasar konvensional dikelola dan didirikan oleh berbagai organisasi, termasuk pemerintah, pemerintah daerah, swasta, Badan Usaha Milik Negara (BUMN), dan Badan Usaha Milik Daerah (BUMD), terkadang dalam kolaborasi dengan sektor swasta. Pasar tradisional memiliki berbagai tempat seperti kios, toko, los, dan tenda yang dikelola oleh bisnis kecil dan menengah. Sistem tawar-menawar, yang biasanya digunakan dalam proses jual beli, merupakan ciri pasar tradisional.<sup>1</sup>

Berbeda dengan pengalaman berbelanja di supermarket atau minimarket, di mana interaksi sosial dan tawar-menawar biasanya tidak terjadi, proses tawar-menawar di pasar tradisional tidak hanya berfokus pada harga tetapi juga menciptakan keharmonisan dan interaksi sosial yang erat antara penjual dan pembeli.

Pasar tradisional memiliki keunggulan kompetitif alami dan memainkan peran penting dalam pertumbuhan ekonomi Indonesia. Selain mendukung perekonomian lokal dan pusat, pasar konvensional juga sangat penting bagi masyarakat yang bergantung pada perdagangan di pasar tersebut, serta mendukung pemerataan ekonomi dan pelestarian budaya lokal.

Peraturan Presiden Nomor 112 Tahun 2007 tentang Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan, dan Toko

---

<sup>1</sup> Peraturan Presiden, *Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 112 Tahun 2007 Tentang Penataan Dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan Dan Toko Modern*, LLSETKAB : (jakarta, 2007).

Modern dibuat untuk mengimbangi pasar tradisional dan modern. Pelaku pasar modern khususnya mengharapkan pelaksanaan yang tepat dari regulasi pemerintah. Pasar konvensional tidak memiliki inovasi, yang membuatnya tidak nyaman dan tidak kompetitif. Pasar tradisional membantu ekonomi lokal dan melestarikan kearifan lokal, yang membuatnya sangat penting bagi masyarakat. Salah satu pasar tradisional utama Kota Bandung adalah Cicaheum. Pasar ini telah berkembang menjadi pusat perdagangan penting, menyediakan berbagai produk dan memengaruhi kehidupan sehari-hari penduduk setempat. Namun, perubahan di bidang sosial, ekonomi, dan demografi dapat berdampak pada pengguna pasar tradisional. Untuk menjawab pertanyaan yang berkaitan dengan demografi

Pengunjung pasar Cicaheum, karakteristik mereka, dan faktor sosiodemografi yang mempengaruhi perilaku belanja mereka, diperlukan pemahaman yang lebih mendalam tentang profil sosiodemografi pengguna.

Karena sejarahnya yang panjang, pasar Cicaheum memainkan peran penting dalam kehidupan sehari-hari masyarakat. Namun, beberapa tantangan seperti infrastruktur yang tua, tata letak yang tidak efisien, dan kurangnya fasilitas modern perlu diatasi untuk meningkatkan daya saing pasar. Perubahan dalam pola konsumen dan preferensi pelanggan menjadi faktor penting dalam merancang ulang pasar. Kemajuan teknologi dan tren belanja online dapat memengaruhi cara pedagang beroperasi dan cara konsumen berinteraksi dengan

pasar. Masalah kebersihan dan keamanan, baik bagi pengunjung maupun pedagang, dapat menjadi penyebab kekhawatiran. Redesain pasar harus untuk menciptakan lingkungan yang bersih, aman, dan nyaman, perhatikan elemen-elemen ini..

Munculnya pusat perbelanjaan modern dan pasar online menimbulkan tekanan persaingan terhadap pasar tradisional seperti Cicaheum. Oleh karena itu, pasar perlu disesuaikan agar tetap relevan dan menarik bagi konsumen. Redesain pasar harus membawa dampak positif terhadap ekonomi lokal. Pemberdayaan pedagang lokal, peningkatan pendapatan, dan pembukaan peluang usaha baru harus menjadi fokus untuk menciptakan dampak jangka panjang yang positif.

## 1.2. Rumusan Masalah

Adapun masalah yang melatarbelakangi Perancangan Pasar Cicaheum Adalah Sebagai Berikut :

1. Bagaimana Merumuskan prinsip Prinsip dari tema *Placamaking*
2. Bagaimana Menerapkan Prinsip dan kriteria dari tema *Placamaking*.
3. Merumuskan ruang yang tepat dan sesuai dengan standar untuk pengguna pasar Cicaheum.
4. Bagaimana cara menerapkan ruang ruang yang sesuai standar kedalam desain pasar Cicaheum.

## 1.3. Maksud Dan Tujuan

Maksud dari perancangan :

Maksud dari Perancangan Redesain Pasar Cicaheum ini adalah Untuk mewadahi Pengguna Pasar Cicaheum dalam Meningkatkan dan

modernisasi fasilitas pasar untuk menciptakan lingkungan yang lebih bersih, nyaman, dan sesuai dengan standar pasar modern.

Tujuan dari perancangan :

Adapun tujuan dari Perancangan Pasar Cicaheum ini adalah Sebagai Berikut:

1. Merumuskan tema *Placamaking*
2. Merancang pasar dengan Menerapkan prinsip-prinsip desain dari tema *Placamaking*
3. Menetapkan dan menerapkan standar dan ruang yang tepat bagi pengguna pasar Cicaheum

#### 1.4. Masalah Perancangan

Adapun masalah yang melatarbelakangi Perancangan Pasar Cicaheum Adalah Sebagai Berikut :

1. Bagaimana Merumuskan prinsip Prinsip dari tema *Placamaking*
2. Bagaimana Menerapkan Prinsip dan kriteria dari tema *Placamaking*.
3. Merumuskan ruang yang tepat dan sesuai dengan standar untuk pengguna pasar Cicaheum.
4. Bagaimana cara menerapkan ruang ruang yang sesuai standar kedalam desain pasar Cicaheum.

#### 1.5. Pendekatan

Adapun pendekatan yang melatarbelakangi Perancangan Re-desain Pasar Cicaheum adalah sebagai berikut :

1. Survei Lokasi:
  - Observasi Fisik: Mengamati kondisi fisik lokasi yang dipilih,

termasuk topografi, kondisi tanah, infrastruktur yang ada, dan aksesibilitas.

- Observasi Non-Fisik: Memahami aspek sosial, ekonomi, dan budaya yang mempengaruhi penggunaan dan perancangan lokasi tersebut, termasuk interaksi masyarakat, pola aktivitas, dan kebutuhan lokal.

## 2. Pengumpulan Informasi Terkait:

- Informasi Pembangunan Fasilitas: Mencari informasi terkait regulasi, standar, dan kebutuhan fasilitas yang relevan dengan jenis bangunan yang akan dirancang. Ini termasuk persyaratan teknis, hukum, dan lingkungan yang perlu dipenuhi.

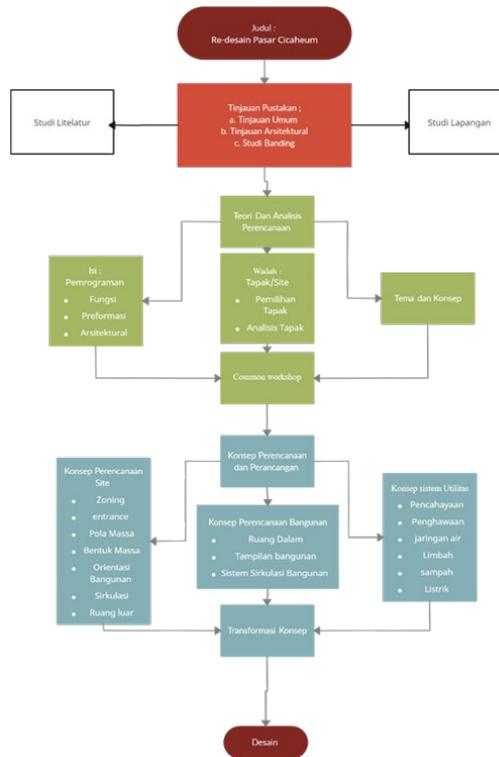
- Kebutuhan dan Fungsi: Menyesuaikan desain dengan kebutuhan pengguna dan fungsi bangunan, dengan mempertimbangkan aspek fungsionalitas dan efektivitas operasional.

## 3. Studi Preseden:

- Analisis Bangunan Sejenis: Melakukan studi terhadap bangunan sejenis yang sudah ada untuk memahami desain, fasilitas, dan solusi yang telah diterapkan. Ini membantu dalam mengidentifikasi kebutuhan, kelengkapan, dan praktik terbaik yang dapat diadaptasi dalam perancangan.

- Evaluasi Kelebihan dan Kekurangan: Mengidentifikasi kelebihan dan kekurangan dari bangunan preseden untuk menginformasikan perbaikan dan inovasi dalam desain.

## 1.6. Kerangka Berpikir



Gambar 1 Kerangka Berpikir  
(Sumber : Dokumentasi Pribadi)

## 1.7. Lingkup Atau Batasan Perencanaan

### 1.7.1. Lingkup Lokasi Perancangan



Gambar 2 Peta Kawasan Pasar Cicaheum  
(Sumber : Google Maps)

1. Lokasi : Pasar, Cicaheum, Kec. Kiarcondong, Kota Bandung,  
Jawa Barat 40282

2. Luas lahan : 12.000m<sup>2</sup>

### 3. Batasan

Utara : Jalan Kaum

Timur : Jalan Ahmad yani

Selatan : Jalan Antapani

Barat : Jalan kaum

#### 1.7.2. Lingkup Kegiatan Perancangan

Dalam lingkup kegiatan perancangan yang melatarbelakangi Perancangan Pasar Cicaheum adalah sebagai berikut :

##### 1. Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan dengan semaksimal mungkin untuk digunakan dalam keperluan analisis

##### 2. Analisis

Menguraikan data yang sudah ada agar mendapatkan acuan dalam perencanaan dan perancangan bangunan.

##### 3. Penyusunan Konsep dasar perencanaan dan perancangan

##### 4. Konsep perencanaan Tapak

a. Koefisien Dasar Bangunan dan Koefisien Lantai Bangunan

b. Peletakan Massa

c. Sistem sirkulasi

d. Pemintakan

##### 5. Konsep dasar Perancangan

a. Program aktivitas

b. Program Fasilitas

c. Skala bangunan

- d. Warna dan Material
  - e. Penghawaan dan pencahayaan
  - f. Pola sirkulasi
  - g. Elemen – elemen arsitektur lansekap
6. Konsep dasar perancangan Struktur
- a. Struktur Bangunan Yang Mampu Menginterpretasikan  
*Placamaking* sesuai dengan tema yang digunakan
  - b. Jenis Struktur Dan Teknologi Konstruksi Sesuai Dengan  
Persyaratan Ruang.
  - c. Proses Desain

#### 1.8. Sistematika Penulisan Laporan

##### **BAB I PENDAHULUAN**

Berisi penjelasan mengenai alasan dan latar belakang pemilihan proyek, tujuan yang ingin dicapai, permasalahan desain yang ditemui di lapangan, cakupan serta batasan perancangan, dan juga alur pembahasan dalam laporan ini.

##### **BAB II DESKRIPSI PROYEK**

Berisi gambaran umum mengenai proyek, pembahasan program aktivitas, kebutuhan ruang, serta studi perbandingan dengan bangunan sejenis.

##### **BAB III ELABORASI TEMA**

Menjelaskan alasan pemilihan tema, definisi tema, interpretasi tema, serta perbandingan dengan tema pada bangunan sejenis.

##### **BAB IV ANALISIS**

Berisi penjelasan mengenai data yang telah diperoleh dan dipertimbangkan sebagai referensi untuk perancangan dan perencanaan bangunan, yang disajikan dalam bentuk analisis fungsional serta analisis kondisi lingkungan.

##### **BAB V KONSEP PERANCANGAN**

Merupakan penjelasan tentang konsep desain yang akan diterapkan pada objek perancangan.

##### **BAB VI HASIL PERANCANGAN**

Hasil dari konsep perancangan.