

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Kota Bandung adalah kota metropolitan terbesar se Jawa Barat saat ini dan sekaligus juga menjadi ibukota provinsi bagi Jawa barat. Kota Bandung berlokasi 140 kilometer (*km*) sebelah tenggara Jakarta, yang juga merupakan kota terbesar ketiga di Indonesia setelah Jakarta dan juga Surabaya menurut banyaknya jumlah penduduk. Kota Bandung saat ini juga merupakan salah satu Kota yang menjadi tempat pilihan bagi Wisatawan dalam berkunjung, hal ini disebabkan oleh banyaknya produk-produk dan daya tarik tersendiri bagi pengunjung untuk berkunjung dan berwisata di kota bandung, dengan banyaknya pilihan-pilihan yang menarik dan produk lokal yang jarang terdapat di kota lain. Kota Bandung juga dikenal dengan sebutan kota belanja atau kota shopping, dengan banyaknya mall atau factory outlet yang banyak tersebar pada kota ini, dan saat ini kota Bandung juga menjadi kota wisata-wisata kuliner dengan banyaknya menu kuliner yang ada.

Kota bandung adalah kota yang berbagai julukan, kota surga berbelanja, kota tujuan wisata kuliner terkenal hingga kota kreatif tempat lahirnya seniman-seniman pemusik, hingga designer. Selain julukan-julukan tersebut kota bandung juga sering diidentifikasi dengan beberapa objek yang ada di kota bandung. Objek-objek tersebut merupakan objek yang populer di hampir semua golongan masyarakat . salah satunya adalah bangunan-bangunan tua yang bersejarah dan memiliki arsitektur yang menawan. Contohnya gedung sate yang berada di jalan diponegoro. Gedung yang berfungsi sebagai kantor pemerintahan provinsi jawa barat ini didirikan pada tahun 27 juli 1920.

Kota Bandung sebagai Ibu Kota Provinsi Jawa Barat, merupakan salah satu kabupaten/kota yang cukup banyak mempengaruhi kondisi Provinsi Jawa Barat. Menurut angka proyeksi penduduk pada tahun 2017, Kota Bandung mempunyai penduduk yang cukup besar yaitu sebesar 2.497.938 jiwa. Kabupaten Bogor merupakan kabupaten terbesar penduduknya di Jawa Barat, sebanyak 5.715.009 jiwa atau 11,90 persen dari seluruh penduduk yang ada di Jawa Barat.

Seiring dengan banyaknya tempat wisata dan perdagangan dan meningkatnya jumlah penduduk yang terjadi di bandung saat ini, kawasan cicadas merupakan kawasan yang padat penduduk, dan memiliki sejumlah pasar-pasar tradisional yang merupakan kawasan zona jasa dan perdagangan. Kawasan cicadas memiliki pasar yang terletak dipinggiran jalan jenderal ahmad yani, sehingga sangat mudah untuk dijumpai, namun kekurangan dari kawasan ini ialah, karena banyaknya jumlah kios-kios atau pasar pada kawasan tersebut sehingga menyebabkan area jalan pada kawasan cicadas selalu macet, dan terlalu padat kendaraan melintas pada kawasan tersebut, kemacetan terjadi pada pagi hingga sore hari, dan kadang tidak tentu. kawasan cicadas juga memiliki sebuah bangunan mall yang saat ini masih berfungsi hanya saja, bangunan mall TSM ini tidak lagi aktif

secara finansila pemasukan untuk bangunannya kurang dikarenakan penduduk pemukiman kawasan cicadas lebih memilih berbelanja kebutuhan mereka dipasar tradisional, sehingga mall yang berada pada kawasan cicadas membuat bangunan mall ini mati. Hal ini menjadi factor dari penyebab matinya bangunan mall tersebut, dikarenakan penduduk sekitar kawasan cicadas mayoritas penduduknya kebanyakan berpenghasilan terbilang rendah, jadi cukup untuk kebutuhan mereka sehari-hari.

Salah satu cara untuk mengatasi masalah pada kawasan perdagangan pasar tersebut adalah dengan melakukan pendekatan arsitektur terhadap sebuah bangunan yang akan menjadi tempat kumpul para pedagang-pedangan pasar cicadas. Sehingga lambat laun kawasan area perdagangan dan jasa cicadas akan teratur dan terarah penjualannya. yang diharapkan setelah diaplikasikanya Arsitektur tradisional ini maka akan memberikan dampak positif dan solusi bagi area kawasan perdagangan yang lebih baik dan menaikkan tingkat ekonomi pasar dan perdagangan cicadas ini baik dari segi Fisik, Psikis, Sosial, hingga Ekonominya.

### 1.2 Tujuan

1. Untuk mengetahui bagaimana mendesain community mall, yang menggabungkan antara konsep perancangan pasar tradisional dan mall.
2. Untuk mendesain community mall di Cicadas berbasis community, dimana masyarakat pedagang lokal menjadi bagian dari perancangan
3. Untuk mendesain layout yang berbasis community mall yang memadukan antara pasar tradisional dan mall.

### 1.3 Masalah Perancangan

1. Bagaimana Merancang sebuah mall tradisional atau pusat perbelanjaan yang mampu mengakomodir kebutuhan masyarakat dan fasilitas penunjang didalamnya.
2. Bagaimana mengolah sirkulasi dan aksesibilitas yang efisien bagi semi mall atau pusat perbelanjaan di kawasan cicadas kota bandung.
3. Bagaimana mengola ruang dan pembagian zona kering dan zona basah pada bangunan agar tidak tercampur dengan pedagang lain.

### 1.4 Pendekatan

Mall tradisional yang akan dirancang melalui beberapa pendekatan diantaranya adalah sbb :

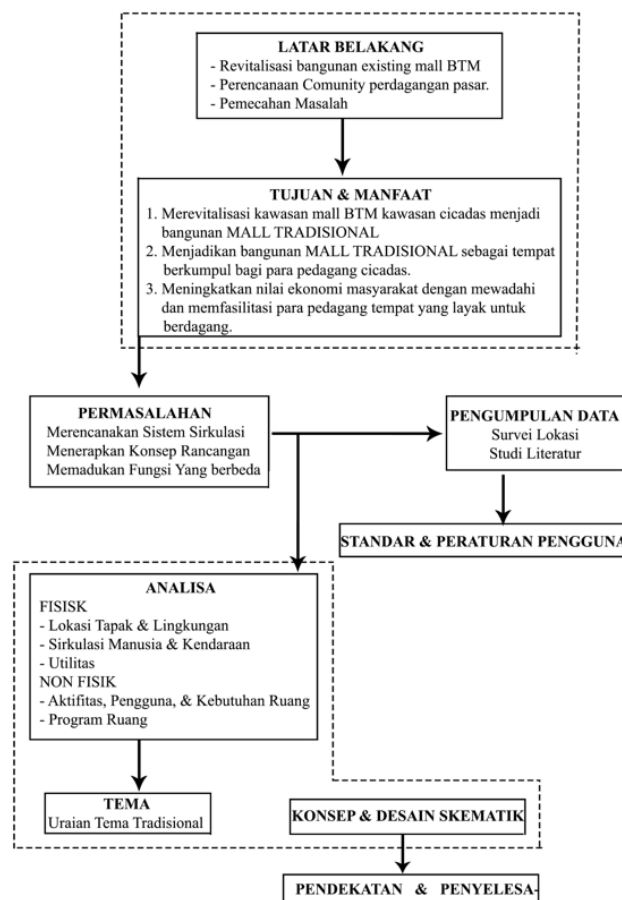
1. Studi lapangan terhadap lahan atau lokasi proyek yang mencakup kondisi fisik lahan, karakteristik pengguna, dan kondisi lingkungan sekitar.
2. Studi Banding mengenai mall dan pasar tradisional atau fungsi bangunan yang sejenis
3. Studi Literatur mengenai mall pusat perbelanjaan dan pasar tradisional atau fungsi bangunan yang sejenis.
4. Peraturan, undang-undang, dan standar sebagai pedoman perancangan.
5. Penerapan pendekatan tradisional pada perancangan Mall Tradisional sekaligus penerapan tema arsitektur Tradisional.

## 1.5 Lingkup Perancangan

Perancangan mall Tradisional mengikuti Undang-Undang Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 112 Tahun 2007 Tentang Penataan Dan Pembinaan Pasar Tradisional Pusat Perbelanjaan Dan Toko Modern menyebutkan bahwa pusat perbelanjaan adalah suatu area tertentu yang terdiri dari satu atau beberapa bangunan yang didirikan secara vertikal dari satu atau beberapa bangunan yang didirikan secara vertikal maupun horizontal, yang dijual atau disewakan kepada pelaku usaha atau dikelola sendiri untuk melakukan kegiatan perdagangan barang. regulasi lainnya yang menunjang standard dan aturan yang berlaku seperti RTRW Kota Bandung, Perda Bangunan hijau kota Bandung, Peraturan Menteri tentang sistem proteksi bangunan gedung,

## 1.6 Kerangka Berfikir

CICADAS COMMUNITY MALL SEBUAH PASAR YANG DIPINDAHKAN  
KEBANGUNAN YANG BARU YAITU CICADAS COMMUNITY MALL



**Gambar 1.1** Kerangka berfikir

### **1.7 Sistematika Pembahasan**

Sistematika pembahasan Cicadas Community Mall adalah sebagai Berikut :

#### **BAB 1. PENDAHULUAN**

Bab ini memuat latar belakang, maksud, tujuan, masalah perancangan, pendekatan perancangan, lingkup dan batasan, kerangka berpikir dalam perancangan cicadas community market di Kota Bandung dan sistematika penulisan Laporan Tugas Akhir.

#### **BAB 2 DESKRIPSI PROYEK & STUDI LITERATUR PASAR TRADISIONAL**

Bab ini memuat penjelasan mengenai teori-teori yang berhubungan dengan pasar tradisional

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

Bab ini memuat tentang pengertian tema, hubungan tema dengan rancangan proyek yang dikerjakan yaitu menyangkut fungsi dan bentuknya ( elaborasi tema )

#### **BAB IV ANALISIS LINGKUNGAN, ANALISIS AREA YANG AKAN DIPINDAHKAN & ANALISIS AKTIVITAS**

Bab ini memuat tentang data, analisa lingkungan , analisa bangunan dan analisa aktivitas.

#### **BAB V KONSEP RANCANGAN**

Bab ini Memuat konsep perancangan

#### **BAB VI, HASIL RANCANGAN**

Bab ini memuat dan menjelaskan hasil perancangan Cicadas Community Market , Meliputi site plan, Blok plan, Bentukan 3D massa dan Tapak Bangunan, 3D suasana, maupun diekterior bangunan.