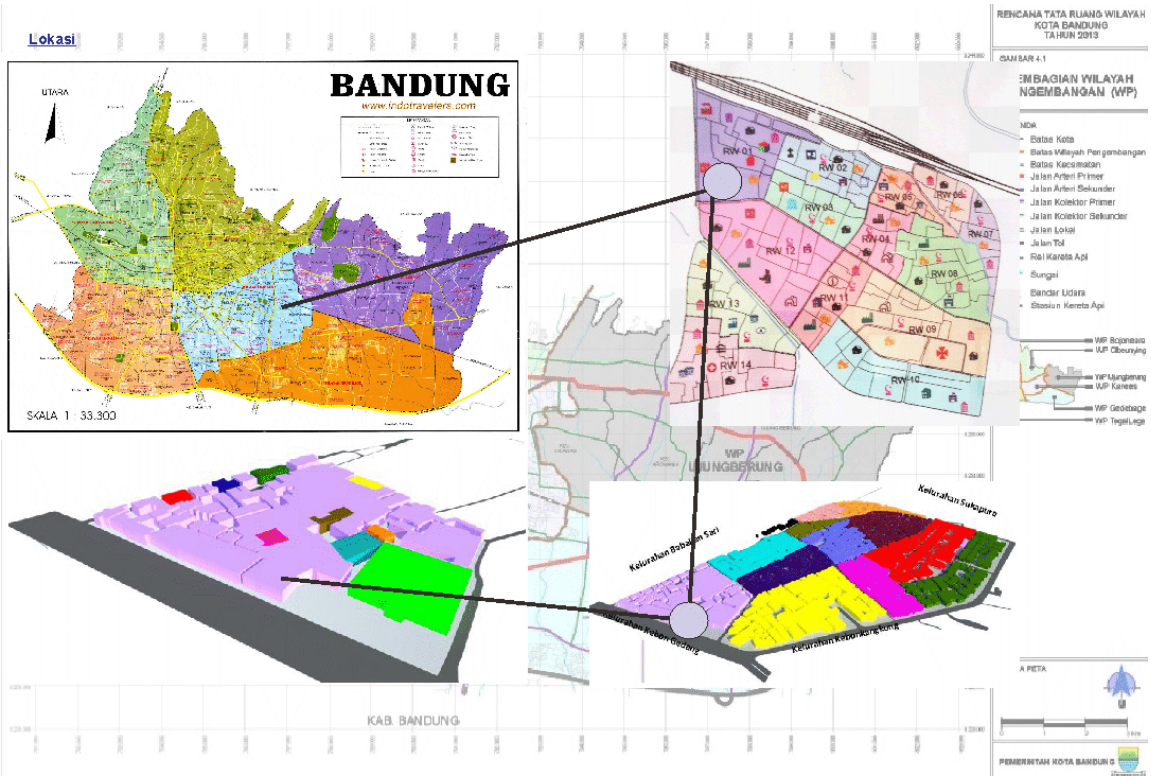
BAB III
DESKRIPSI PROYEK DAN ELABORASI TEMA

3.1 Data Umum Proyek

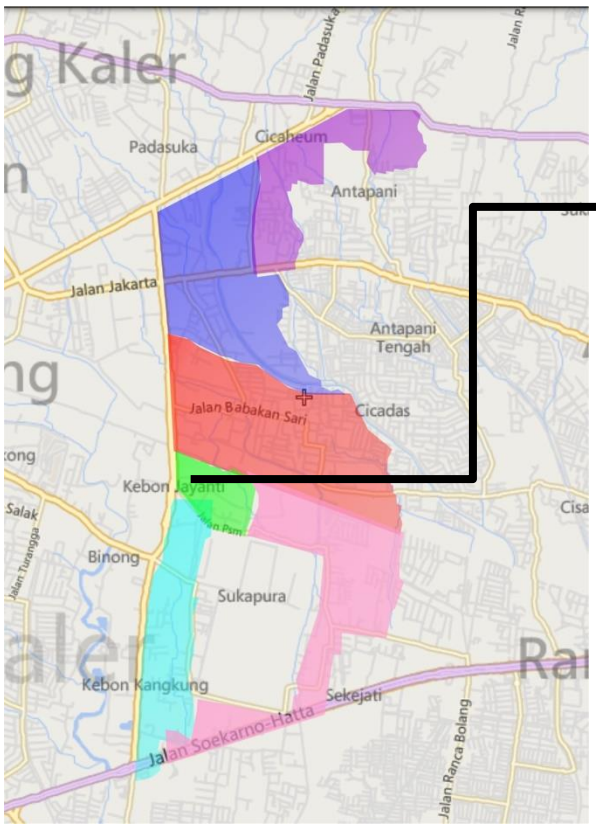
Lokasi berada di kawasan Bandung Selatan atau Wilayah Karees tepatnya di jalan H. Ibrahim Adjie (Terusan Kiaracondong) Kota Bandung – Provinsi Jawa Barat. Kawasan tersebut merupakan area dimana tingkat populasi jiwa meningkat di setiap tahunnya. Selain itu kawasan tersebut merupakan area kerajinan bambu dan rajut, sehingga produksinya harus di wadahi oleh suatu tempat perdagangan. Mengingat padatnya penduduk di kawasan tersebut, maka semakin dibutuhkannya suatu wadah untuk menampung kebutuhan akan sandang, pangan dan papan. Fasilitas berupa Pasar Tradisional dirasa mampu memberikan solusi terhadap pencapaian suatu kebutuhan jual beli masyarkat. Tentunya yang dimaksud berkaitan dengan konteks Pasar Tradisional yang kental dengan unsur sosial dan budaya masyarakat setempat.

Lokasi	: Jalan H. Ibrahim Adjie (Terusan Kiaracondong) – Kecamatan Kiaracondong - Kelurahan Kebonjayanti – Kota Bandung - Jawa Barat
Luas Lahan	: 11.389 m^2
KDB	: 65 %
KLB	: 4
GSB	: 8 m
Tinggi Bangunan	: 36 m
Jumlah Lantai	: 8 Lantai
Luas Terbangun	: 7.403 m^2
Status Proyek	: Fiktif / Rekaan
Pemilik Proyek	: Koperasi, Pedagang, dan Pemerintah Daerah
Sumber Dana	: Koperasi, Pedagang, Pemda dan Swasta



Gambar 3.1 Lokasi Lahan

Sumber : Data Pribadi





Kelurahan Sukapura

Kelurahan Kebon Jayanti

Kelurahan Babakan Surabaya

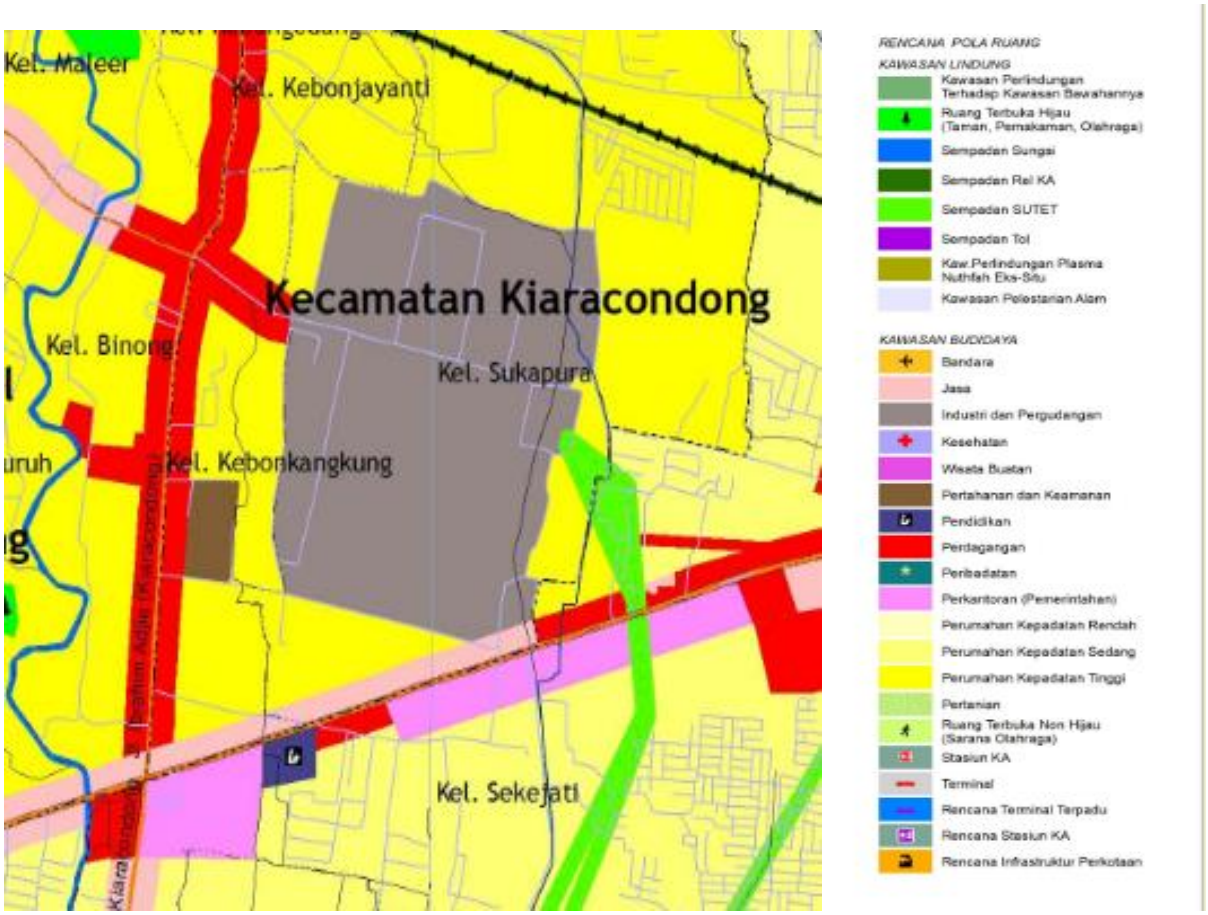
Kelurahan Cicaheum

Kelurahan Babakan Sari

Kelurahan Kebon Kangkung

Gambar 3.2 Batas Kelurahan

Sumber : Data Pribadi



Gambar 3.3 Line Use

Sumber : Data Pribadi

3.2 Pemilihan Lokasi dan Pasar

Kecamatan	: Kiaracondong
Kelurahan	: Kebonjayantu
Luas Kawasan	: 62,045 m^2
Jumlah Penduduk	: 13.939 Jiwa
Jumlah Kepala Keluarga	: 6.510 kk
Jumlah RW	: 12 RW

Jumlah Sumber Daya Manusia

- Laki-laki : 6987 jiwa
- Perempuan : 6952 jiwa
- Total : 13.939 jiwa

Mayoritas Mata Pencaharian

- PNS : 24 jiwa
- Peg. Swasta : 385 jiwa
- TNI POLRI : 3 Jiwa
- Dagang : 200 jiwa
- Pelajar : 343 jiwa
- Mahasiswa : 42 jiwa
- Pensiunan : 33 jiwa
- MRT : 336 jiwa

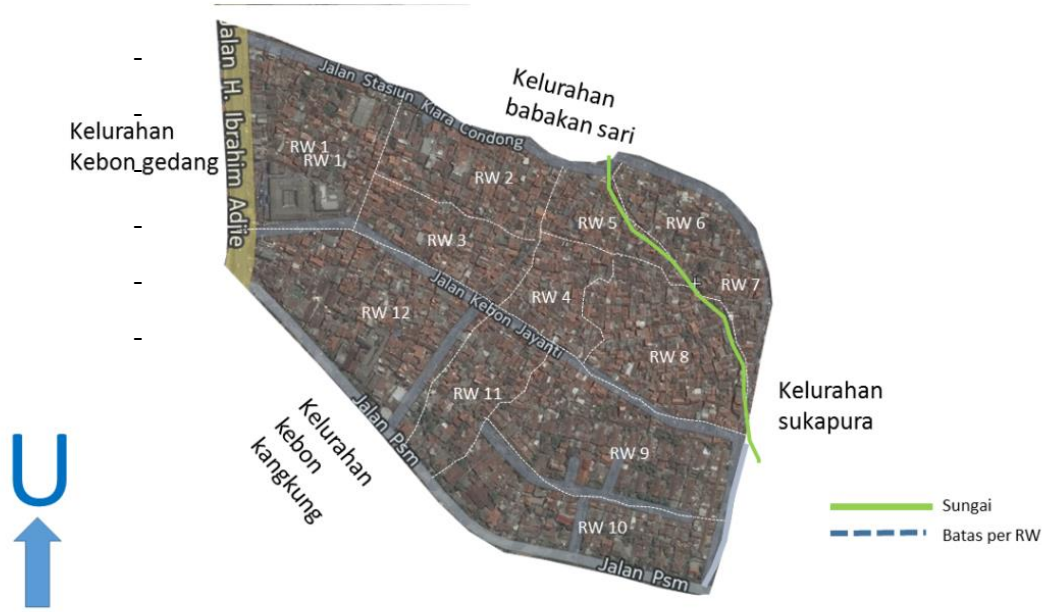
Sarana Umum

- Ojek : 500 buah
- Beak : 113 buah
- Dan lain-lain : 613 buah

Keterangan Umum

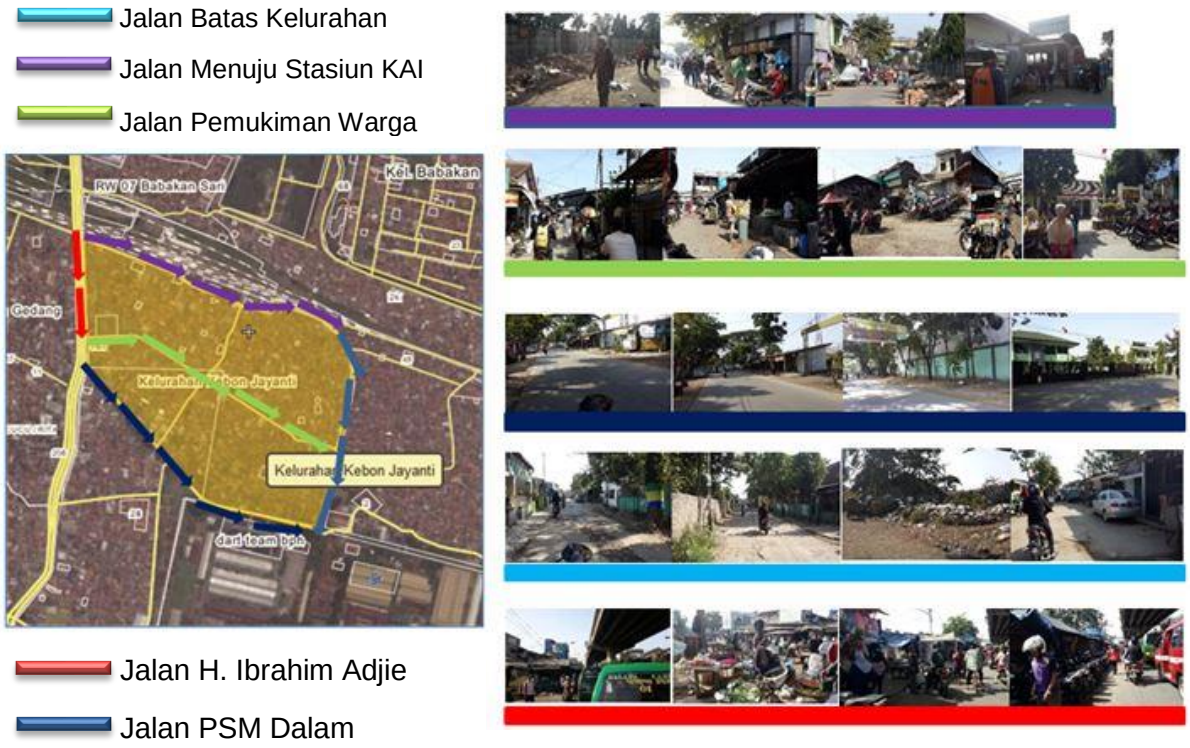
- Lapangan Olahraga : 5 lokasi
- RW : 12 lokasi
- RT : 89 lokasi
- Lembaga Ketahanan Masyarakat : 1 buah
- Koperasi Masyarakat : 6 buah
- Pasar Umum : 1 buah
- Industri Rumahan : 127 buah
- Pendidikan : 26 buah
- Tempat Ibadah : 24 buah
- Kesehatan : 18 buah

Sesuai data yang terdapat di kelurahan, Kebonjayanti ini memilik 12 RW dengan 89 RT. Berikut batasan-batasan RW yang terdapat di Kebonjayanti ini :



Gambar 3.4 Pembagian RW Kelurahan Kebonjayanti

Sumber : Data Pribadi



Gambar 3.5 Sirkulasi Utama Kelurahan Kebonjayanti

Sumber : Data Pribadi

3.3 Lingkup Pelayanan

Pasar Tradisional Kiaracondong ini dibuat untuk skala pelayanan Wilayah Karees Kecamatan Kiaracondong. Pelaksanaan pasar kiaracondong meliputi redesain atau penataan ulang ruang pasar dengan memperluas lahan dari mulai 6.002 m^2 menjadi 11.389 m^2. Redesain disini merupakan desain ulang ruang pasar dengan tujuan untuk mewadahi area kebutuhan jual beli masyarakat di wilayah kiaracondong yang semakin meningkat.

Pasar Kiaracondong yang semula merupakan pasar kelas 4, akan berubah rancangan menjadi pasar kelas 1. Hal tersebut disesuaikan berdasarkan literatur standar paar dan ketentuan standar pasar kelas 1 Dinas Pengelolaan Pasar Kota Bandung, 2009: 16. Perluasan ruang pasar yang semula merupakan rumah toko akan dikembalikan fungsinya kedalam redesain pasar, sementara rumah yang direlokasi akan diberikan keluasaan berdagang dan mendapatkan ruko didalam redesain pasar kiaracondong.

3.3.1 Program Kegiatan Pasar Tradisional Kiaracondong

Pasar Tradisional memiliki perbedaan dengan Pasar Moderen. Pasar Tradisional memiliki sistem penjualan yaitu tawar menawar, hal tersebut yang tidak dimiliki area perdagangan moderen saat ini. Sistem tersebut sangat erat kaitan budaya terhadap masyarakat sehingga pasar tradisional sangat diminati oleh semua kalangan masyarakat di Indonesia khususnya kota Bandung. Pasar tradisional tidak lepas kaitannya dengan kebutuhan masyarakat, sehingga untuk mewadahi hal tersebut harus adanya kesadaran dari masyarakat maupun pemerintah setempat untuk menanggulangi sistem pasar secara baik.

Pasar Tradisional Kiaracondong memiliki sirkulasi yang sangat kecil untuk menunjang aktifitas pasar, sehingga penanggulangan sirkulasi dengan ketentuan standar pasar sangat dibutuhkan di pasar kiaracondong. Sekain itu dimensi kios dan meja dagang juga akan diperhatikan untuk memperoleh ruang yang terkesan nyaman dan aman terhadap aktiftas pasar.

3.4 Studi Banding Proyek Sejenis

Studi Banding proyek melalui pengamatan langsung atau survei lapangan sebuah pasar tradisional yang diamati secara menyeluruh baik dari menajemen pasar tradisional hingga utilitas dan servisnya. Pengamatan langsung merupakan proses mengamati aktifitas jual dan beli masyarakat di Indonesia. informasi yang didapatkan berasal dari survei langsung ke rumah sakit yang menjadi acuan atau melalui pengamatan media internet.

3.4.1 Pasar Trade Center Bandung



Gambar 3.6 Lokasi Pasar Trade Center Bandung

Sumber : Google Maps

Pasar Trade Center Bandung berada di Jl. Otto Iskandar Dinata Kota Bandung. Pasar Baru Trade Center merupakan revitalisasi dari Pasar Baru. Pasar Baru adalah pasar tradisional terbesar di Kota. Pasar ini dibangun

sebagai pengganti pasar di daerah pecinan pada tahun 1884. Pada tahun 2001, Pasar Baru mulai dibangun ulang menjadi pusat pertokoan bertingkat yang serba ada. Konsepnya adalah pasar modern yang menjual berbagai barang dan tidak terbatas pada kebutuhan bahan pangan. Bangunan baru terdiri dari dua lantai basement sebagai zona pasar tradisional serta dua lantai dasar dan tujuh lantai yang diperuntukan sebagai area pasar modern berupa trade center.

3.4.2 Landmark



Gambar 3.7 Pasar Trade Center Bandung

Sumber:https://www.google.co.id/search?q=pasar+trade+center+bandung&biw=1366&bih=673&source=lnms&tbm=isch&sa=X&ved=0ahUKEwibicO4sLnOAhVFKY8KHRdjBlwQ_AUIBygC#imgrc=th4881QQuPJnDM%3A



Gambar 3.8 Eksterior Pasar Trade Center Bandung

Sumber:https://www.google.co.id/search?q=pasar+trade+center+bandung&biw=1366&bih=673&source=lnms&tbm=isch&sa=X&ved=0ahUKEwibicO4sLnOAhVFKY8KHRdjBlwQ_AUIBygC#imgrc=th4881QQuPJnDM%3A

Pasar baru trade center berada di daerah kota bandung dengan fungsi bangunan pasar tradisional dari tranformasi arsitektur pasar tradisional senbagai aktifitas perdagangan masyarakat umum masyarakat kota bandung. Tipologi banguna komersial disini mengusung konsep moderen tradisional sunda dapat dilihat dari penggunaan atap khas sunda dan sistematis ruang pasar tradisional.

3.4.3 Hasil Survey Pasar Trade Center Bandung

a) Dimensi Kios dan Meja
   - Meja dagang dengan dimensi 1,5m x 2m dan tinggi 1m
   - Kios kecil dengan ruang penyekat dinding dan pintu toko dengan dimensi 2m x 2,5m dan tinggi 2m
   - Kios sedang dengan ruang penyekat dinding dan pintu toko dengan dimensi 2,5m x 3,5m dan tinggi 2m
   - Kios besar dengan ruang penyekat dinding dan pintu toko dengan dimensi 3m x 4m dengan tinggi 2m

b) Sirkulasi Perdagangan
   - Jarak antara meja dagang dan kios yaitu 1,5 meter hingga 2 meter.
   - Ketinggian bangunan yaitu 4,2 meter hingga 5 meter.
   - Memiliki 5 sirkulasi keluar masuk pasar.
   - Lebar tangga yaitu 2,5 meter.
   - Lebar eskalator yaitu 1,3 meter.
   - memiliki sirkulasi cahaya alami dan buatan.
   - Lebar lift 2,4 meter.
   - Sirkulasi udara terdapat pada atap bangunan yang merupakan sirkulasi udara masuk dan keluar, bovenli serta udara buatan yang terdapat pada kipas angin yang berada di ceiling.

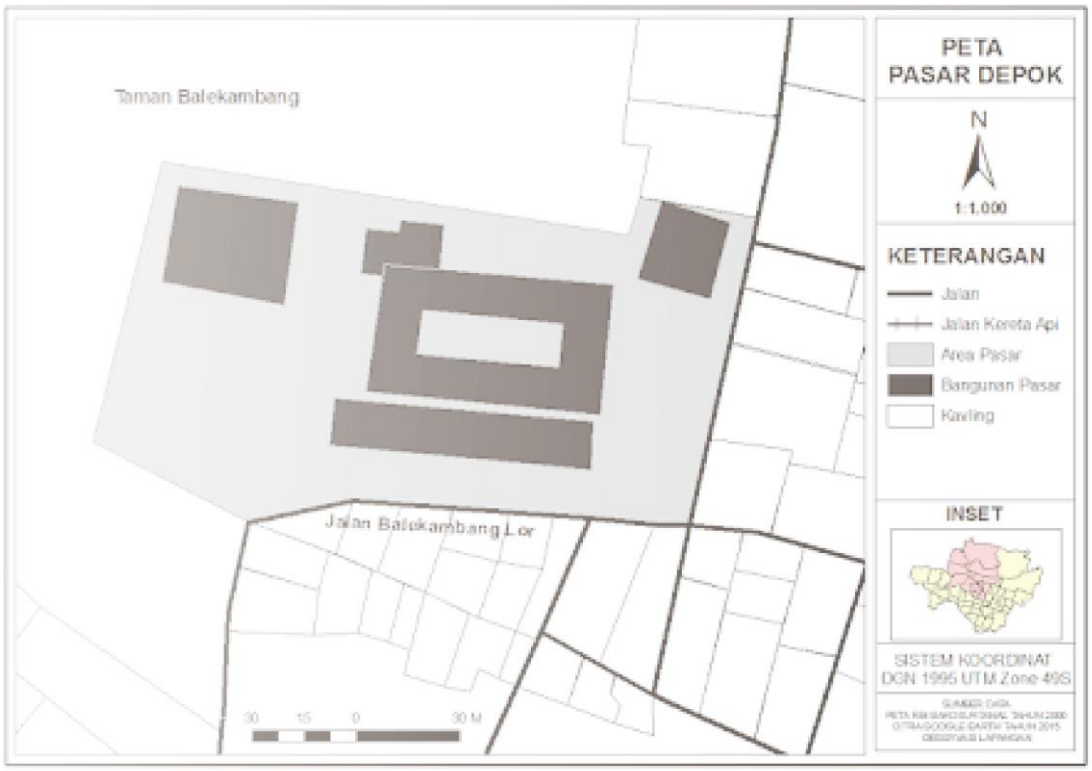
c) Fasilitas Perdagangan
   - Kios dengan jumlah 3.610 unit
   - Meja dengan jumlah 334 unit
   - Basement sebagai area parkir

- Tempat bongkar muat
- Tempat promosi
- P3K
- Mushola
- Kantor Pengelola
- KM/WC
- Sarana pengamanan
- Sarana kebersihan
- Air bersih
- Instalasi listrik
- Penerangan umum
- Radio pasar
- Eskalator
- Lift barang

d) Utilitas
   - Memiliki saluran air bersih berupa pompa air yang bersumber dari sumur
   - Memiliki saluran air kotor menuju drainase yang berada di basement dan sekitar site
   - Memiliki ganset dengan kapasitas tinggi.
   - TPA yang berada di luar pasar
   - Sarana suara radio dan audio.
   - Janitor dari ruang pengelola dan W.C

e) Kelas dan Parkir
   - Memiliki kriteria dari segi fasilitas dan koefisien bangunan merupakan pasar tradisional kelas 1
   - Mencakup 60 % dari luas terbangun dengan sistem basement dua lantai

3.4.4 Pasar Segar Depok



Gambar 3.9 Peta Lokasi Pasar Segar Depok

Sumber : Dinas Pengelelolaan Pasar Segar Depok



Gambar 3.10 Pasar Segar Depok

Sumber : Data Pribadi

Pasar Segar Depok berada di Jl. Balekambang Kota Depok. Pasar Segar Depok merupakan infrastruktur dari perumahan taman balekambang. Pasar segar adalah pasar tradisional berbasis moderen yang terletak di Jln Balekambang. Pasar ini dibangun sebagai infrastruktur dari kebutuhan pasar masyarakat kota depok. Pada tahun 2009, Pasar Segar mulai dibangun menjadi pusat pertokoan bertingkat yang serba ada. Konsepnya adalah pasar modern yang menjual berbagai barang dan tidak terbatas pada kebutuhan bahan pangan. Bangunan yang terdiri dari dua lantai ini memiliki fasilitas dari pasar kelas 1 menurut ketentuan Pemerintah Perdagangan Republik Indonesia tahun 2009.

3.4.5 Landmark



Gambar 3.11 Pasar Segar Depok

Sumber : Data Pribadi



Gambar 3.12 Pasar Segar Depok

Sumber : Data Pribadi

Pasar segar depok berada dijalan Taman Balekambang atau didalam wilayah perumahan taman Balekambang. Pengembangan desain moderen ini dibaurkan dengan pasar tradisional dari segi fasad dan site yang menghasilkan suatu desain pasar moderen tropis.

3.4.6 Hasil Survey Pasar Segar Depok

a) Dimensi Kios dan Meja
   - Meja dagang dengan dimensi 1,5m x 2m dan tinggi 1m
   - Kios kecil dengan ruang penyekat dinding dan pintu toko dengan dimensi 2m x 2,5m dan tinggi 2m
   - Kios sedang dengan ruang penyekat dinding dan pintu toko dengan dimensi 2,5m x 3,5m dan tinggi 2m
   - Kios besar dengan ruang penyekat dinding dan pintu toko dengan dimensi 3m x 4m dengan tinggi 2m

b) Sirkulasi Perdagangan
   - Jarak antara meja dagang dan kios yaitu 1,5 meter hingga 2 meter.
   - memiliki sirkulasi cahaya alami dan buatan.
   - Ketinggian bangunan yaitu 4 meter hingga 4,6 meter.
   - Memiliki 4 sirkulasi keluar masuk pasar.

- Lebar tangga yaitu 2 meter.
- Memiliki sirkulasi cahaya alami dan buatan
- Penghawaan yang baik dengan alur udara masuk dan keluar dari bovenli yang memiliki ukuran tinggi 0,8 meter.

c) Fasilitas Perdagangan
- Kios dengan jumlah 135 unit
- Meja dengan jumlah 240 unit
- Tempat bongkar muat
- Tempat promosi
- P3K
- Mushola
- Kantor Pengelola
- KM/WC
- Sarana pengamanan
- Sarana kebersihan
- Air bersih
- Instalasi listrik
- Penerangan umum
- Radio pasar
- Eskalator

d) Utilitas
- Memiliki saluran air bersih berupa pompa air yang bersumber dari sumur
- Memiliki Saluran air kotor menuju drainase sekitar site
- TPA yang berada dengan kapasitas sedang
- Sarana suara radio dan audio
- Janitor dari ruang pengelola dan W.C

e) Kelas dan Parkir
- Memiliki kriteria dari segi fasilitas dan koefisien bangunan merupakan pasar tradisional kelas 1
- Mencakup 40 % dari luas terbangun

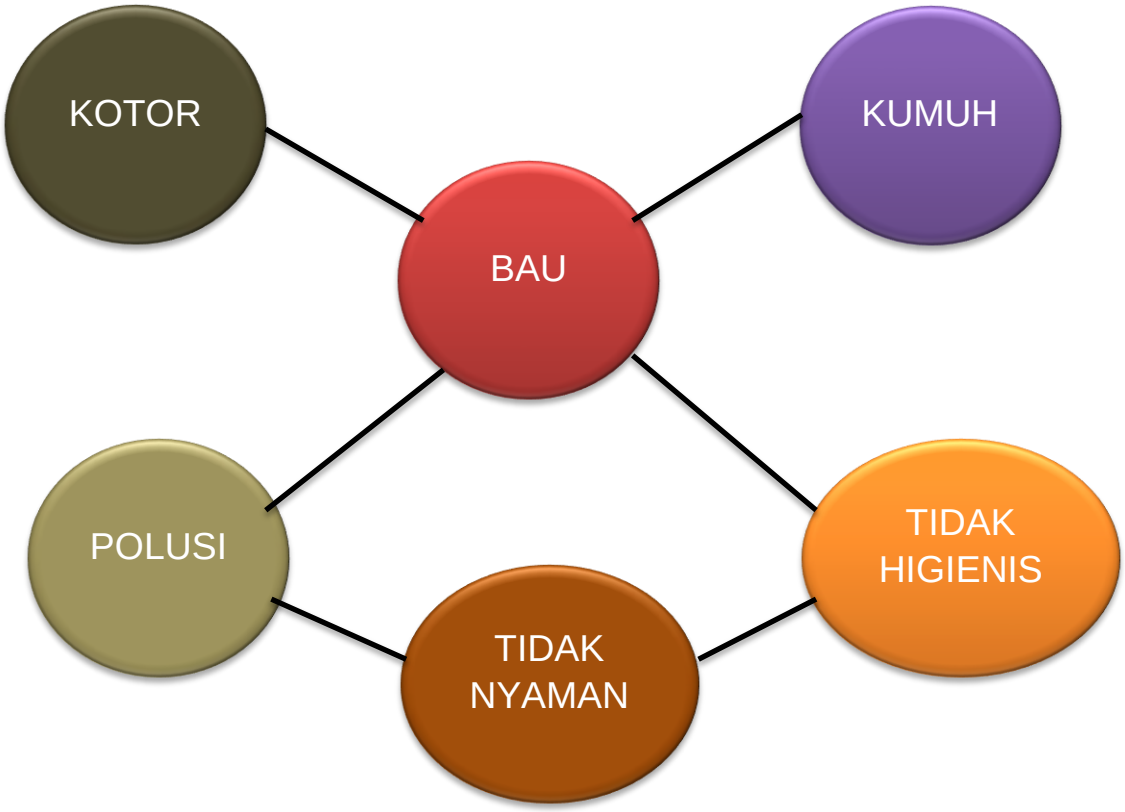
3.5 Pengertian Tema

Struktur Suntik Sebagai Penghubung Aktifitas Komersial => Berkaitan dengan penggunaan dan perletakan ruang yang mengoptimalkan cahaya dan udara untuk masuk kedalam bangunan dan juga sebagai alur aktifitas penjual dan pembeli dengan jarak yang nyaman dan aman. Hal tersebut menjadikan suatu pasar yang tidak akan terasa pengap dan kotor. Melankan akan menjadikan suatu kawasan pasar yang semerawut dengan penggabungan bangunan tambahan untuk memenuhi kebutuhan akan sarana pasar tradisional di wilayah kota Bandung terutama Bandung Selatan.

3.6 Interpretasi Tema

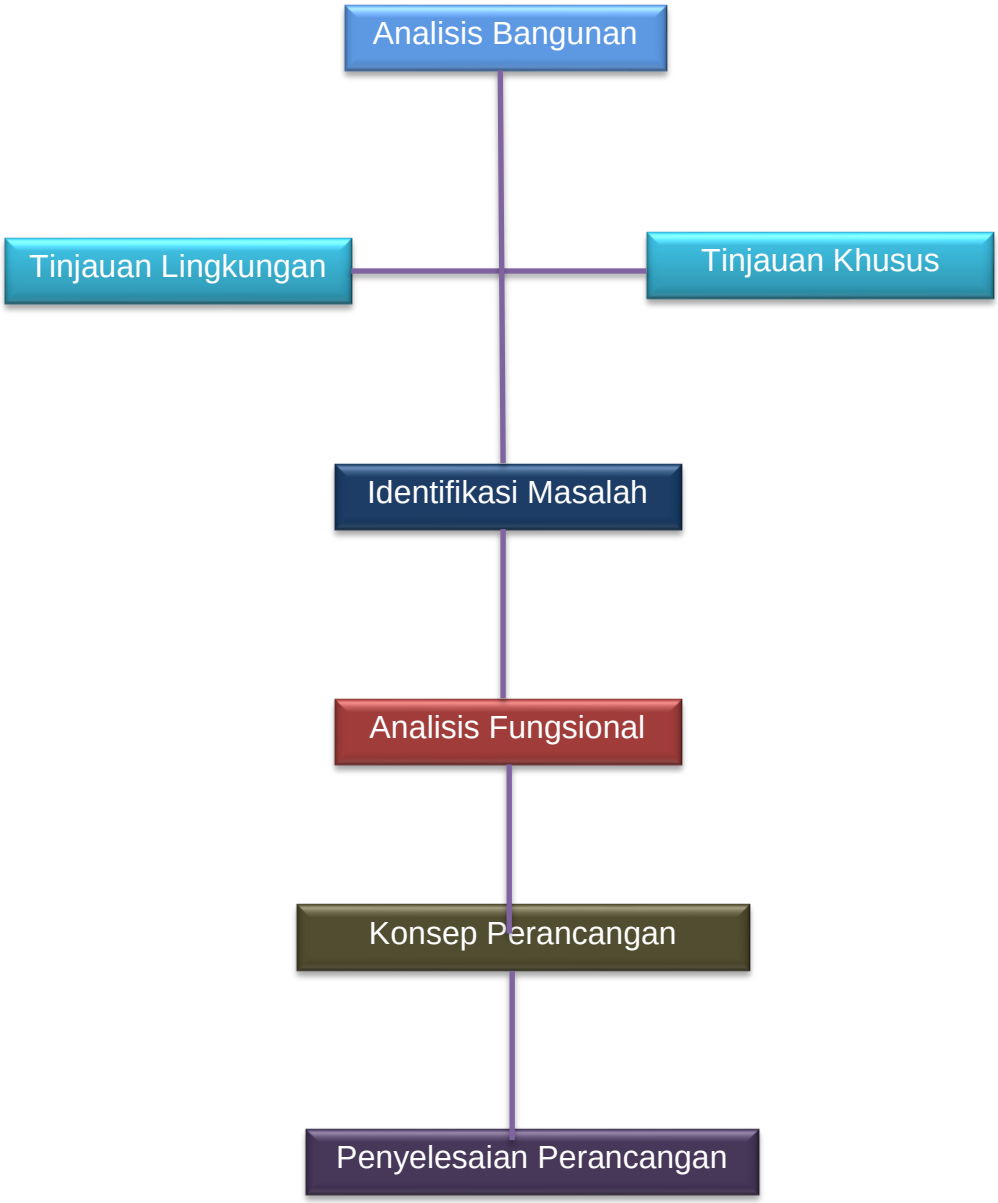
Tema yang diambil adalah Struktur Suntik Sebagai Penghubung Aktifitas Komersial sebagai solusi terhadap perluasan bangunan. Hal tersebut meliputi pembagian zona kawasan dengan sistem pembangunan atau perluasan ruang pasar dengan menggunakan sistem struktur sejenis.

3.6.1 Interpretasi Tema Terhadap Permasalahan



Bagan diatas menjelaskan mengenai lingkup permasalahan yang ada di pasar tradisional kiaracondong. Maka harus adanya solusi yang mencakup kenyamanan, keamanan, dan kesesuaian desain yang dapat memberikan ruang pasar yang terkesan bersih, nyaman dan aman.

Kerangka Berfikir



Pembahasan mengenai permasalahan yang terjadi di pasar tradisional Kiaracondong meliputi :

1) Sirkulasi jalan yang rusak sehingga mengakibatkan menurunnya aktifitas pasar karena pembeli menginginkan akses sirkulasi jalan yang bersih, luas dan nyaman terhadap aktifitas pasar.

2) Kurangnya sirkulasi udara didalam ruang bangunan pasar mengakibatkan pembeli kurang nyaman berada didalam pasar.

3) Terdapatnya TPA yang kurang kondusif yang berada disamping kiri bangunan pasar mengakibatkan terjadinya polusi yang kurang nyaman masuk area pasar.

4) Pasar yang tidak terawat dapat dilihat dari gambar diatas dengan penumpukan sampah sembarangan, hal ini mengakibatkan ruang pasar sangat kotor.

5) Terdapat adanya fasilitas berupa meja dan ruang dagang yang sudah tidak layak digunakan.

6) Bangunan yang sudah rusak dan tidak adanya perawatan khusus dari pemerintah kota bandung.

7) Adanya drainase yang kecil dan terhalangi oleh penjual menjadikan sistem saluran air kotor tersumbat dan meluap ke permukaan tanah.

8) Area perdagangan yang sudah tidak layak mengakibatkan pembeli enggan masuk kedalam area belakang bangunan pasar.

9) Terlihat dari atas bangunan pasar terdapatnya sampah yang dapat mengakibatkan ketidaknyamanan dari udara yang tidak sedap masuk kedalam area pasar.

10) Pedagang lebih memilih berjualan di area parkir dan area trotoar jalan.

Dari beberapa hal tentang permasalahan pasar kiaracondong memberikan suatu konstribusi terhadap penerapan rancangan tema yang dapat menjadikan pasar terkesan bersih, nyaman dan aman. Pengolahan rancangan yang memiliki penyesuaian guna aktifitas pasar tradisional terhadap kebutuhan masyarakat luas, mengingat pasar kiaracondong mencakup kebutuhan sarana pasar untuk suatu wilayah daerah karees.

bandung selatan dengan kata lain yaitu pasar kiaracondong memiliki peranan penting terhadap sarana kebutuhan sandang pangan di wilayah karees.

3.6.2 Interpretasi Tema Terhadap Solusinya

Perancangan berusaha menanggapi kondisi yang mencakup kebutuhan pasar baik dalam konteks lingkungan/bangunan yang kumuh maupun dalam konteks manusia/aktivitas yang padat dilakukan dengan tetap mengakomodasi kepadatan aktivitas kebutuhan ruang perdagangan yang tinggi tetapi masih memperhatikan kenyamanan penggunanya. Misal saja dengan merancang ruang gerak sirkulasi yang tidak saling mengganggu antara pembeli dengan ruang yang kurang kondusif dalam artian ruang yang tidak nyaman, aman dan menunjang kegiatan pasar tradisional.

Pendekatan Tema terhadap rancangan struktur suntuk dapat mencakup bangunan dengan perluasan, sehingga dapat menampung lebih banyak aktifitas pasar. Selain itu jumlah pedagang yang berada di luar dengan keterbatasan dana untuk membayar iuran dapat direlokasikan kedalam area plaza yang akan diletakan di belakang bangunan berdekatan dengan sirkulasi masuk dari pemukiman warga.

Selain itu penggunaan sistem semi basement dan pencahayaan dari atap diharapkan mampu memberikan dampak positif mengenai penghawaan dan cahaya yang masuk kedalam aktifitas pasar. Adanya zona pemisah pada tapak diharapkan mampu menunjang aktifitas pengelolaan pasar dan aktifitas sirkulasi sampah, dimana sampah menjadi masalah yang sering dialami pasar tradisional karena sulit untuk pengelolaannya. Dalam perancangan menurut tema, pembagian zona sirkulasi diharapkan dapat mempermudah pengelolaa sampah yang sebagian besar berasal dari area pasar basah.