BAB I
PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Di era globalisasi ini, gaya hidup moderen sudah menjadi prioritas hidup bagi masyarakat di indonesia. Akan tetapi hal tersebut tidak disikapi oleh adanya tempat perdagangan yang sesuai dengan karakter masyarakat di Indonesia. Mengingat dengan perkembangan teknologi saat ini, perkembangan area perdagangan juga dikembangkan dari mulai pasar swalayan, pasar moderen, hingga Mall yang menyuguhkan wadah perdagangan dengan teknologi yang menghuni didalamnya. Hal tersebut juga sebagai cara instan yang memberikan kenyamanan kepada pembeli. Tentunya dengan perkembangan zaman terutama di kota-kota besar dapat mendukung perbelanjaan kepada masyarakat kelas menegah atas.

Bangunan perbelanjaan yang megah memang sangat dibutuhkan sebagai tingkat kebahagiaan kepada masyarakat di Indonesia. Hal tersebut juga dapat meningkatkan kemajuan teknologi dan tingkat kemajuan dari suatu negara. Karya arsitektur di indonesia yang saat ini berkembang, dapat menjadikan suatu kota dengan lingkup bangunan indah secara visual. Bangunan seperti perbelanjaan juga dirancang dengan memadukan unsur moderen, yang dilihat dari preseden negara-negara barat. Hal tersebut dapat dilihat dari segi penggunaan material, komponen bangunan, hingga komposisi interior bangunan.

Akan tetapi perkembangan tersebut tidak memberikan solusi terhadap sosial dan budaya di Indonesia. Masyarakat di Indonesia memiliki budaya yang berbeda dengan negara berkembang seperti eropa. Masyarakat Indonesia memiliki karakteristik tersendiri terhadap perdagangan. Hal tersebut menjadikan bangunan moderen seperti Super Mall dianggap hanya menjadi wadah untuk kepentingan kemajuan teknologi dan kebutuhan masyarakat kelas atas.

Sistem perdagangan di Indonesia memiliki budaya tersendiri, terutama sistem jual beli tawar menawar, hal ini tidak dapat ditemukan selain di pasar tradisional. Meskipun banyaknya perbelanjaan moderen saat ini, tetap saja keseharian budaya masyarakat di Indonesia bergantung kepada pasar tradisional. Pasar tradisional

menjadikan solusi terhadap masyarakat di indonesia untuk memenuhi sandang pangan papan sehari-hari. Adanya unsur budaya pada sistem perdagangannya, hingga sosial dari pentahapan bangunan yang menjadikan pasar tradisional sangat penting perannya bagi masyarakat di indonesia, terutama wilayah kota Bandung yang saat ini mengalami lonjakan populasi penduduk dengan tingkat masyarakat kelas menengah bawah mencapai 82%.

Tentunya masyarakat kelas menengah kebawah disini memilik angka kebutuhan terhadap pasar tradisional yang sangat tinggi dibandingkan terhadap pasar moderen dan mall. Pasar tradisional juga tidak saja digunakan untuk kalangan masyarakat kelas menengah bawah, masyarakat kelas menengah ataspun sebagian besar memiliki budaya berbelanja di pasar tradisional, sehingga peran dari pasar tradisional sangat penting untuk masyarakat di Indonesia.

Adanya pasar tradisional saat ini tidak lepas dari perannya sebagai kebutuhan sandang, pangan, papan untuk masyarakat luas, namun kelayakan sarana pasar tradisional saat ini tidak diperhatikan oleh pemerintah karena adanya pusat perbelanjaan moderen. Akan tetapi, seharusnya pemerintah lebih menyikapi pembenahan pasar tradisional sebagai unsur sosial dan budaya di Indonesia. bangunan pasar tradisional dapat menjadikan landmark bagi setiap daerah di indonesia sebagai pusat perbelanjaan tradisional, bahkan dapat mejadikan icon indonesia sebagai negara berbudaya. Dalam hal ini maka pembenahan pasar tradisional sangatlah penting untuk menunjang kebutuhan masyarakat luas terutama masyarakat di kota Bandung saat ini.

Seiring dengan berjalannya waktu, maka pasar tradisional yang ada di Kota Bandung dituntut untuk melakukan perubahan mengikuti perkembangan zaman dalam pengelolaannya maupun kondisi fisik bangunan pasar tradisional itu sendiri.
Program revitalisasi pasar tradisional membutuhkan biaya yang cukup besar sedangkan APBD (Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah) dirasakan semakin terbatas jumlahnya. Oleh karena itu dibutuhkannya peran serta dari investor untuk merevitalisasi area pasar tradisional. Ada banyak cara bagi pihak pemerintah untuk melaksanakan kerjasama dengan pihak swasta, antara lain Kontrak Pelayanan, Konsensi, *Joint Venture, Community-Based Provision*, dan BOT.

Semua jenis kerjasama yang ada pihak PD (Pemerintah Daerah). Pasar Bermartabat memilih sistem BOT. Melalui sistem BOT, pendanaan pihak swasta akan digunakan untuk membangun dan mengoperasikan fasilitas atau sistem infrastruktur berdasarkan standar-standar performance yang disusun oleh pemerintah. Masa periode yang diberikan memiliki waktu yang cukup panjang yaitu sekitar 10 sampai 20 tahun. Dalam hal ini pemerintah tetap menguasai kepemilikan fasilitas infrastruktur dan pemerintah memiliki dua peran sebagai pengguna dan regulator pelayanan infrastruktur tersebut.

Revitalisasi pasar tradisional akan diiringi dengan penambahan fungsi komersial lain diatasnya yang pada umumnya berupa pasar modern. Hal ini bertujuan untuk memaksimalkan nilai guna lahan yang ada. Pemilihan fungsi di atas pasar tradisional harus dipertimbangkan secara seksama dan berdasarkan kebutuhan lingkungan sekitarnya untuk menjamin keberhasilan program revitalisasi pasar tersebut. Saat ini, sebagian pasar tradisional milik PD (Pemerintah Daerah).

Fokus permasalahan biasanya bersumber pada konsep pusat perbelanjaan yang dipilih. Apabila konsep desain revitalisasi yang ada kurang sesuai dengan lingkungan dimana pasar tradisional berada maka akan mengurangi minat masyarakat sekitar untuk berkunjung dan berbelanja di pusat perbelanjaan tersebut. Alur aktivitas pun menjadi aspek yang perlu diperhatikan dimulai dari akses masuk menuju ke dalam lokasi. Alur aktivitas yang ada terkadang membingungkan konsumen untuk menjangkau setiap unit jual yang ada baik pada fungsi pasar tradisional maupun pada fungsi pasar modern.

Desain akses masuk dan sirkulasi di dalam bangunan menjadi faktor krusial dalam kelancaran alur aktivitas pengunjung, pedagang, maupun pengelola. Penataan ruang pusat perbelanjaan setelah dilakukannya revitalisasi biasanya menutupi fungsi pasar tradisional dan lebih menonjolkan fungsi pasar modern. Hal tersebut dilandasi karena kondisi pasar tradisional yang cenderung kotor dan becek. Oleh karena itu sebagian besar revitalisasi pasar di Kota Bandung menempatkan area pasar tradisional dilantai basement sehingga area pasar tradisional tidak terlihat menonjol seperti saat pasar tradisional tersebut belum direvitalisasi.

Area terjual dan fasilitas umum menjadi hal yang mempengaruhi nilai jual atau nilai sewa bagi para pedagang. Semakin besar area terjual dari sebuah pusat perbelanjaan maka nilai jual atau nilai sewanya pun dapat lebih ditekan agar dapat menarik minat pedagang untuk berjualan pada pusat perbelanjaan tersebut. Kondisi bangunan seperti pencahayaan dan penghawaan pun biasanya menjadi sebuah kendala pada pusat perbelanjaan yang merupakan bangunan dengan bentang besar. Biasanya bangunan bentang besar kurang mendapatkan pencahayaan alami di area tengah bangunan. Dengan adanya masalah tersebut maka perlunya pengkajian lebih mendalam mengenai revitalisasi pasar tradisional menjadi pusat perbelanjaan.

1.2 Latar Belakang

1.2.1 Maksud

Maksud dari perancangan ini adalah :

a. meningkatkan kapasitas ruang pasar tradisional.
b. pengembangan fasilitas dan sarana pasar tradisional.
c. memperbaiki permasalahan pasar tradisional.

1.3.1 Tujuan

Tujuan dari perancangan ini adalah :

a. Untuk memperbaiki kapasitas ruang pasar dengan metode penerapan konsep terhadap kebutuhan masyarakat akan sirkulasi ruang pasar.
b. Untuk mengembangkan potensi pasar yang sudah ada.
c. Untuk menanggulangi permasalahan pasar yang bau, kotor, sempit, pengap, dan gelap.

1.3 Masalah Perancangan dan Potensi

1. Bagaimana merancang suatu ruang perdagangan tradisional dengan penerapan standar jarak dan sirkulasi yang efisien.
2. Tidak tertatanya ruang pasar tradisional menjadikan penyebab utama hilangnya ruang pasar.

3. Kurangnya penanganan pemerintah daerah untuk meningkatkan kualitas pasar tradisional.
4. Kapasitas pasar tidak seimbang dengan kebutuhan masyarakat yang setiap tahunnya mengalami lonjakan tingkat kelahiran dan imigrasi.
5. Kurangnya pola pikir pedagang untuk memanfaatkan dan menjaga sarana pasar tradisional.

1.4 Pendekatan

Perencanaan Pasar Tradisional di Kota Bandung akan dilakukan pendekatan perancangan :

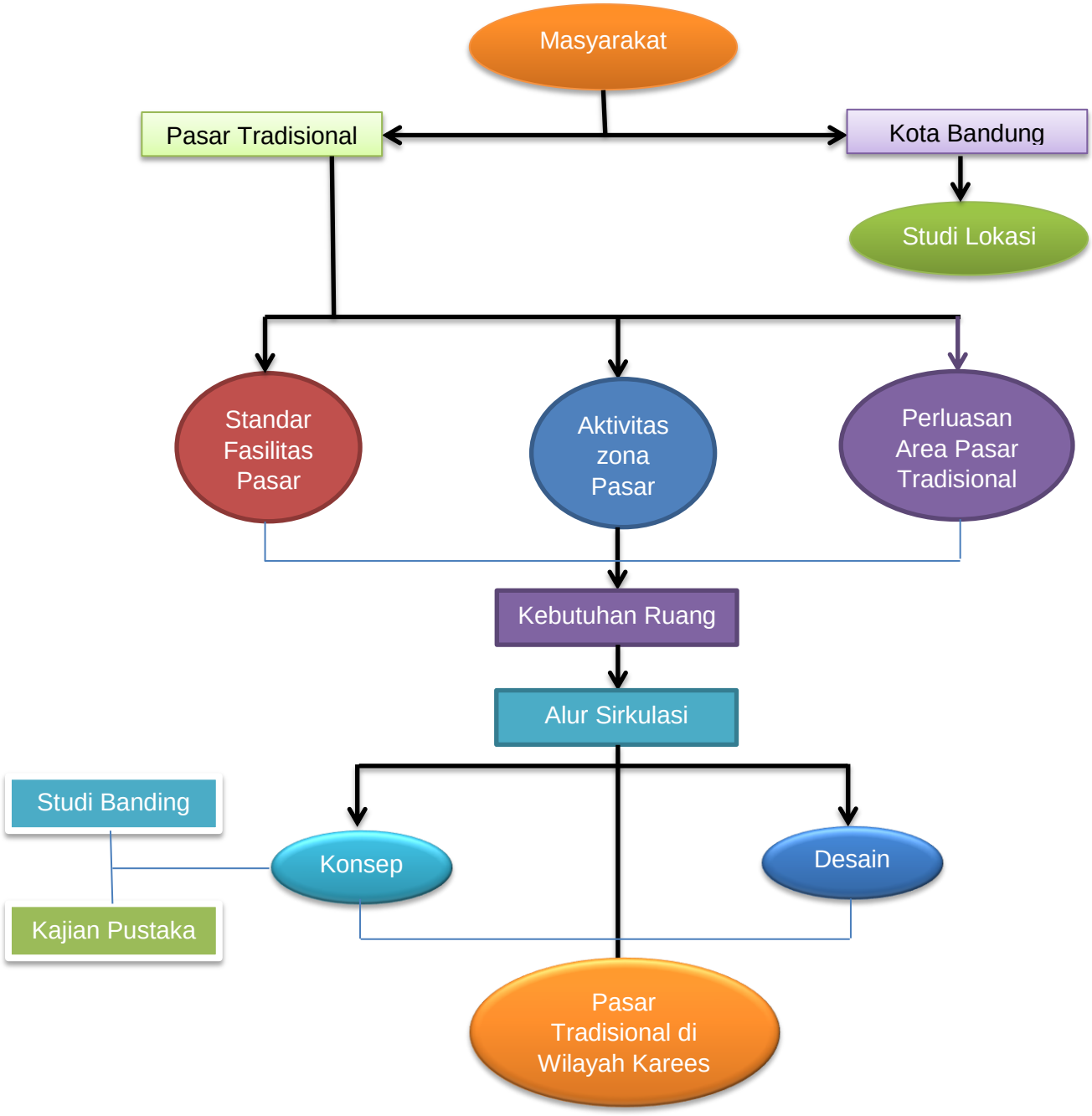
1. Studi lapangan terhadap proyek revitalisasi mencakup kondisi sekitar lahan, studi lingkungan fisik, bangunan dan suasana yang ada di sekitar tapak.
2. Studi banding sejenis pasar tradisional kelas 1 dan kelas 2.
3. Studi literatur mengenai pasar tradisional.
4. Mengamati dan menyikapi karakteristik masyarakat berdasarkan sosial terhadap pasar tradisional.
5. Mempelajari standar-standar ruang, jarak, dan ukuran yang dapat mempengaruhi terhadap lingkungan pasar yang nyaman dan aman.

1.5 Lingkup atau Batasan

1. Perancangan Pasar Tradisional di Bandung meliputi perencanaan dan perancangan kriteria ruang yang dibutuhkan, sirkulasi kendaraan, sirkulasi manusia, sirkulasi udara, sirkulasi air kotor dan bersih, sirkulasi udara, sirkulasi cahaya dan penggunaan material yang akan mendukung aktifitas pasar tradisional.
2. Pasar Tradisional di Bandung akan dirancang sesuai standar pasar tradisional kelas 1 berdasarkan (Peraturan Dinas Pengelolaan Pasar Kota Bandung, 2009:16) dengan luas lahan minimal 2000 m^2.
3. Berdasarkan uraian dari latar belakang, Perencanaan Pasar Tradisional di Kota Bandung tertuju kepada revalitasi pasar kiaracondong yang akan

mencakup kebutuhan Pasar Tradisional di Wilayah Bandung Selatan (Wilayah Karees) dan lingkup Kota Bandung.

1.6 Kerangka Berpikir



Gambar 1.1 Kerangka Berpikir

Sumber : Data Pribadi

1.7 Sistematika Laporan

Sistematika laporan dari perancangan Pasar Tradisional di Wilayah Bandung Selatan ini adalah sebagai berikut :

BAB I. Pendahuluan

Pada Bab I, memuat latar belakang, maksud, tujuan, masalah perancangan, pendekatan perancangan, lingkup dan batasan, kerangka berpikir dalam Pasar Tradisional di Wilayah Bandung Selatan dan sistematika penulisan laporan tugas akhir.

BAB II. Studi Literatur Pasar Tradisional

Pada Bab II, memuat penjelasan mengenai pengertian pasar tradisional, sejarah singkat pasar tradisional, fungsi, jenis, standar ruang, dan aspek-aspek yang menjadi peraturan dasar merancang arsitektur berdasarkan peraturan maupun studi literatur.

BAB III. Deskripsi Proyek dan Elaborasi Tema

Pada Bab III, memuat tentang proyek secara umum, program kegiatan, kebutuhan, pengertian tema, hubungan tema dengan rancangan proyek yang dikerjakan yaitu menyangkut fungsi dan bentuknya (interpretasi tema).

BABIV. Data dan Analisis Kawasan

Pada bab IV, memuat tentang data dan analisa tapak lokasi rancangan.

BAB V. Konsep Rancangan

Pada Bab V, memuat konsep perancangan.

BAB VI. Hasil Rancangan

Pada Bab VI, memuat dan menjelaskan hasil perancangan Pasar Tradisional di Wilayah Bandung Selatan (Wilayah Karees), meliputi site plan, block plan, bentukan 3d massa dan tapak bangunan, 3d suasana, maupun eksterior bangunan.