BAB IV
ANALISIS LINGKUNGAN, ANALISA BANGUNAN DAN ANALISA AKTIVITAS

4.1 Analisis Kondisi Lingkungan

4.1.1 Lokasi Site

Lokasi projek berada di kawasan Kota Bandung tepatnya di Jalan Jenderal Ahmad Yani No. 221-223, Kebon Pisang, Sumur, Kota Bandung – Provinsi Jawa Barat. Lokasi projek tersebut merupakan kawasan perdagangan dengan tingkat kependudukan yang sangat tinggi. Mengingat tingginya populasi masayrakat maupun kegiatan perdagangan di kawasan tersebut, maka dibutuhkan suatu wadah untuk menampung kebutuhan pokok masyarakat berupa pasar tradisional yang memenuhi kriteria aktivitas perdagangan. Di lokasi site tersebut telah mempunyai bangunan pasar tradisional yaitu Pasar Tradisional Kosambi, tetapi pasar kosambi mengalami permasalahan kebangkrutan sehingga mengakibatkan sebagian besar fasilitas pasar menjadi rusak dan mengganggu aktivitas perdagangan. Oleh karena itu salah satu tujuan pemilihan lokasi site ini adalah untuk melakukan redesign pasar tradisional guna memperbaiki fasilitas perdagangan.

1. Lokasi Projek : Jalan Jenderal Ahmad Yani No. 221-223, Kebon Pisang, Sumur, Kota Bandung.
2. Luas Lahan : ± 1.1 Hektar (11.960 m2)
3. KDB : 70%
4. GSB : Jalan Jenderal Ahmad Yani (6m), Jalan Baranang Siang (4m), Jalan Belakang Pasar Kosambi (2m)
5. Jenis Projek : Fiktif
6. Konteks Projek : Fasilitas Perdagangan
7. Asumsi Sumber Dana : Investor & Pemerintah
8. Pemilik Projek : Pemerintah
9. Batas Lahan : Utara (area perumahan kepadatan sedang), selatan (area perdagangan), barat (area perdagangan), timur (area perdagangan)



Gambar 4.1 Lokasi *Site*

Sumber : Data Pribadi

4.1.2 Kondisi Eksisting

a. Lokasi eksisting A berada di jalan utama dari lokasi *site* yaitu Jalan. Jenderal Ahmad Yani dengan GSB 6 m. Disebut jalan utama karena mempunyai 2 lajur lalu lintas dengan lebar ± 4 m dan menjadi jalan penghubung antara jalan Jenderal Ahmad Yani - jalan Asia Afrikan dengan jalan Jenderal Ahmad Yani – jalan R.E Martadinata.



Gambar 4.2 Eksisting A

Sumber : Data Pribadi

b. Lokasi eksisting B berada di jalan Baranang Siang dan mempunyai GSB 4 m , eksisting tersebut mempunyai peruntukan sebagai area perdagangan. Lokasi eksisting tersebut mempunyai permasalahan yaitu sering terjadi kemacetan yang disebabkan oleh PKL, namun mempunyai keuntungan sebagai area *Side Entrance.*



Gambar 4.3 Eksisting B

Sumber : Data Pribadi

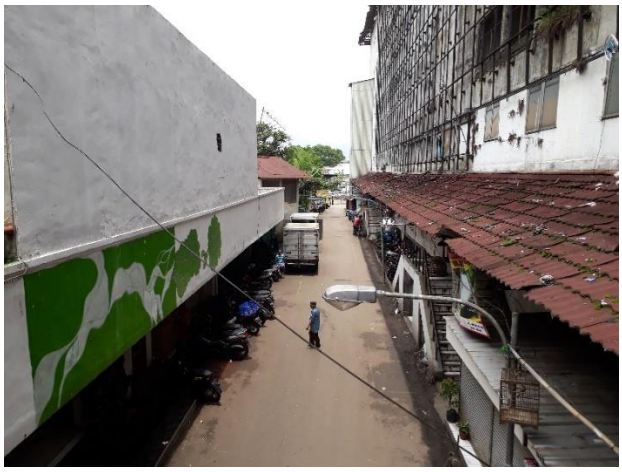
c. Lokasi eksisting C berada di jalan. Jenderal Ahmad Yani (samping) dan mempunyai GSB 2 m. Eksisting tersebut mempunyai peruntukan sebagai area perdagangan dan area perumahan tingkat rendah. Area tersebut mempunyai permasalahan yaitu bau tidak sedap dari tempat pembuangan sampah, namun area tersebut mempunyai beberapa keuntungan seperti area *side entrance* dan jalan keluar khusus mobil sampah atau kendaraan bongkar muat barang.



Gambar 4.4 Eksisting C

Sumber : Data Pribadi

d. Lokasi eksisting D berada di jalan Belakang Pasar Kosambi / jalan Baranang Siang dan mempunyai GSB 2 m. Eksisting tersebut mempunyai peruntukan sebagai area perdagangan dan area perumahan tingkat rendah. Area tersebut dikhusukan sebagai *service* pasar Kosambi seperti bongkar muat barang dan area khusua yang dibuat pemerintah utuk PKL.



Gambar 4.5 Eksisting D

Sumber : Data Pribadi

4.1.3 Kondisi Dan Potensi Lahan

1. Potensi *View*
   a. Ke arah selatan merupakan *view* dari jalan Jenderal Ahmad Yani menuju *main entrance* dari pasar Kosambi. *View* tersebut memperlihatkan kondisi jalan utama dan pedestrian khusus untuk pejalan kaki.
   b. Ke arah barat merupakan view dari jalan Jenderal Ahmad Yani (samping) menuju *side entrance* dari pasar kosambi. *View* tersebut memperlihatkan kondisi jalan menuju area perumahan tingkat sedang dan juga area pasar yang dipenuhi PKL.
   c. Ke arah timur merupakan *view* dari jalan Baranang Siang menuju *side entrance* dari pasar kosambi. *View* tersebut memperlihatkan kondisi jalan dan area pasar yang dipadati oleh PKL sehingga menjadi area yang kumuh.
   d. Ke arah Utara merupakan *view* dari jalan Belakang Pasar Kosambi dan Jalan Baranang Siang menuju *rare entrance* dari pasar Kosambi. *View* Tersebut memperlihatakan kondisi jalan yang digunakan sebagai area bongkar muat barang dan area perumahan tingkat sedang.

2. Potensi Tapak
    a. Pasar Kosambi berada di jalan Jenderal Ahmad Yani yang merupakan jalan arteri sekunder, yaitu jalan penghubung suatu kawasan yang mempunyai tingkat kegiatan utama di dalm kota. Jalan Jenderal Ahmad Yani juga merupakan jalan 2 lajur dengan titik pertemuan antara Jalan Asia Afrika dan Jalan Gatot Subroto.
    b. Lokasi tapak menurut peta rencana struktur ruang RTRW tahun 2011-2031 masuk dalam peruntukan area perdagangan dan dikelilingi oleh area perumahan tingkat rendah yang membuat lokasi tapak sangat startegis untuk area pasar tradisional.
    c. Kondisi lahan tidak berkontur sehingga memudahkan sirkulasi maupun proses perancangan redesign. Area tapak juga tidak masuk dalam zona rawan banjir dan zona pabrik kimia.

4.1.4 Analisa Pencapaian Sirkulasi

1. Potensi : Lokasi dari pasar tradisional kosambi sangatlah strategis karena terletak berdekatan dengan wilyah pusat kota yaitu di jalan Jenderal Ahmad Yani sehingga pencapaian menuju lokasi sangat terjangkau dari berbagai penjuru kota Bandung. Akses menuju lokasi dapat ditempuh dengan bejalan kaki, menggunkan kendaraan umum maupun pribadi. Untuk pejalan kaki telah dilengkai oleh jalur pedestrian sebagai akses penghubung dari berbagaia penjuru, untuk kendaraan umum lokasi tersebut bisa dilalui dengan angkutan kota dengan jurusan Cicaheum via Binong – Abdul Muis (kebon kelapa) sedangkan untuk angkutan bus dapat menggunakan rute koridor 2 Cibeureum – Cicaheum.
2. Permasalahan : Lokasi berada di jalan Jenderal Ahmad Yani yang merupakan jalan arteri sekunder sebgaai jalan penghubung suatu kawasan mengakibatkan sering terjadinya kemacetan dari berbagai arah menuju lokasi pasar.
3. Solusi : Lokasi yang terletak di jalan Jenderal Ahmad Yani dapat digunakan sebagai akses masuk dan keluar dari pasar karena memiliki 2 jalur. Sedangkan untuk lokasi yang berada di sudut jalan dapat digunakan sebagi akses pintuh masuk timur dan barat.



Gambar 4.6 Analisis Pencapaian Lokasi

Sumber : Data Pribadi

Tabel 4.1 Keterangan Pencapaian Lokasi

	Merupakan jalan Jenderal Ahmad Yani sebagai jalur pencapaian kendaraan umum dan pribadi
	Merupakan jalan jenderal Ahmad Yani (samping) yang berfungsi sebagai sirkulasi masuk dari arah timur
	Merupakan jalan Baranang Siang (samping) yang berfungsi sebagai sirkulasi masuk dari arah timur

4.1.5 Analisa Kebisingan & Polusi

1. Permasalahan : Kebisingan dan polusi merupakan salah satu faktor yang sangat penting untuk dipikirkan dalam mendesain, sumber utama masalahini adalah dari padatnya kendaraan yang berada di jalan utama dari lokasi pasar.
2. Solusi : Untuk meminimalisir masalah kebisingan dan polusi, maka desain dari bangunan pasar dibuat dengan memberikan jarak yang cukup jauh dari area jalan utama. Area dari jarak tersebut kemudian di desain dengan

memberikan area hijau berupa taman dan pedestrian yang salah satu fungsinya sebgai pelindung bangunan dari masalah tersebut.



Gambar 4.7 Analisis Kebisingan & Polusi

Sumber : Data Pribadi

4.1.6 Analisis Area Hijau

1. Potensi : Lokasi tapak mempunyai area yang cukup luas dan dapat digunakan sebagai lahan terbuka hijau maupun pemanfaatan aktivitas lainnya.
2. Permasalahan : Area pada lokasi tersebut digunakan sebagai lahan PKL dan lahan parkir sehingga mengakibatkan area menjadi kotor dan kumuh.
3. Solusi : Pengembailan fungsi area menjadi seperti semula kemudian mendesain area tersebut menjadi lahan terbuka hijau berupa pedestrian dan taman sehingga dapat digunakan sebagai area komunal.



Gambar 4.8 Analisis Area Hijau

Sumber : Data Pribadi

4.1.7 Analisis Orientasi Matahari

1. Potensi : Arah orintasi matahari pada bangunan pasar dapat menentukan bukaan ada bangunan sebagai sirkulasi cahaya alami sehingga mengurangi pemakaian energi dari cahaya buatan
2. Masalah : Tingginya tinggakt intensitas cahaya pada jam-jam tertentu mengakibatkan silau pada pengguna bangunan sehingga mengganggu aktivitas perdagangan di pasar Kosambi.
3. Solusi : Penggunaan dinding roseter, jalusi dan *skylight* sebagai sistem sirkulasi cahaya dengan dikombinasi dengan *sun device* untuk mengurangi intensitas chaya.



Gambar 4.9 Analisis Orientasi Matahari

Sumber : Data Pribadi

4.2 Analisis Bangunan

Pasar kosambi secara fungsional merupakan wadah penting bagi aktivitas perdagangan, oleh karena itu analisis mengenai bangunan pasar tradisional kosambi sangat penting untuk mendapatkan data-data yang akan digunakan untuk mendesain bangunan.

4.2.1 Analisis Pemintakatan

Pemintakatan merupakan pembagian zona di lokasi site susuai dengan fungsi dan kegiatan. Pembagian zona ini nantinya akan mempengaruhi pembentukan ruang maupun alur sirkulasi dari redesain pasar Kosambi.



Gambar 4.10 Analisis Pemintakatan

Sumber : Data Pribadi

Tabel 4.2 Keterangan Pemintakatan

	Merupakan zona main *entrance* dari lokasi site
	Merupakan zona utama dari bangunan pasar sebagai area perdagangan
	Merupakan zona *side entrance* dari lokasi site
	Merupakan zona utilitas khusus area tempat pembuangan sampah
	Merupakan zona utilitas khusus area tempat bongkar muat barang
	Merupakan zona khusus untuk area lahan hijau dan area ruang komunal

4.2.2 Analisis Lahan Parkir

1. Potensi : Pada bangunan pasar Kosambi tersedia ruang parkir untuk kendaraan pedagang dan pembeli yang terletak di basement sehingga area pasar tidak lagi digunakan sebagai lahan parkir liar yang mengganggu sirkulasi aktivitas pasar
2. Masalah : Basement pada pasar kosambi lebih digunakan untuk parkir masyarakat sekitar dengan cara disewakan, oleh karena itu lahan pada area pasar digunakan sebagai lahan parkir dan mengakibatkan sirkulasi dan aktivitas perdagangan menjadi terganggu

3. Solusi : mengembalikan fugsi utama basement pada bangunan pasar sebagi lahan parkir, sehingga lahan pada area luar bangunan dapat diubah fungsinya menjadi lahan hijau yang memberi dampak positif terhadap lingkungan pasar.



Gambar 4.11 Analisis Lahan Parkir

Sumber : Data Pribadi

4.2.3 Anlisa Tempat Pembungan Sampah

1. Potensi : Pada lokasi site, pasar Kosami memiliki area khusus yang digunakan sebagai tempat pembungan sampah sementara yang berada di bagian belakang bangunan pasar. Area tempat pembungan sampah juga menjadi tempat bagi pemulung untuk mencari barang bekas.
2. Masalah : Tempat pembungan sampah pada pasar Kosambi sering menimbulkan bau busuk yang tercium sampai ke dalam bangunan sehingga menggangu area perdagangan yang berdekatan dengan lokasi tersebut. Selain itu tempat pembungan sampah juga menjadai masalah terhadap *View* ke bangunan.
3. Solusi : Memperbaiki sarana pembuangan sampah sesuai dengan tema *friendly environment* yaitu dengan menyediakan tempat tertutup sehingga tidak mengganggu *view* terhadap bangunan dan membuat konsep daur ulang sampah dengan sistem 3R (*reduce, reuse, recycle*).



Gambar 4.12 Analisis Tempat pembuangan Sampah

Sumber : Data Pribadi

4.2.4 Analisis Akses Sirkulasi

1. Potensi : Pasar kosambi koridor dengan lebar 1,80 m – 2,00 m yang digunakan sebagai sirkulasi dalam bangunan. Sistem sirkulasi tersebut mengacu kepada sistem grid pada bangunan pasar sehingga pengguna bangunan lebih mudah dalam bergerak.
2. Masalah : Pasar Kosambi tidak memiliki koridor utama sebgai titik yang menghubungkan area dagang. Lebar dari koridor juga terlalu sempit karena aktivitas perdagangan yang sangat tinggi. Selain itu pedagang juga seing menggunakan sisi koridor sebagai area perdagangan sehingga menggangu ruang geraka manusia.
3. Solusi : Menyediakan koridor utama dengan lebar ± 4.00 m sebgai penghubung koridor kecil dengan area perdagangan. Memperlebar koridor kecil sebagai sirkulasi dengan lebar 2.50 m – 3.00 mm dengan tujuna mempermudah ruang gerak manusia maupun menjadi sarana peraliran udara di dalam pasar.

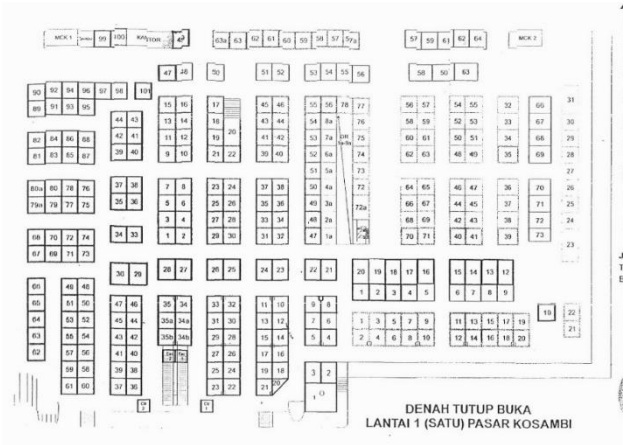


Gambar 4.13 Analisis Sirkulasi Dalam Bangunan

Sumber : Data Pribadi

4.2.5 Analisis Tata Letak Ruang Dagang

1. Potensi : Perletakan ruang dagang mengikuti pola grid dengan sistem sirkulasi linear yang mempermudah akses pengguna bangunan.
2. Masalah : Kios yang terdapat pada lantai 1 dan lantai semi basement sangat banyak dan padar. Hal ini disebabkan oleh pedagang yang dulunya berada di lantai 2-6 memilih berdagang di lantai 1 dan semi basement karena lantai tersebut mengalami kebangkrutan dan kerusakan sehingga area pasar menjadi kumuh.
3. Solusi : Menyediakan ruang dagang sesuai dengan jenis dagangan sehingga mempermudah pembeli unuk mencari barang yang ingin dibeli.



Gambar 4.14 Analisis Tata Letak Ruang Dagang

Sumber : Data Pribadi

4.2.6 Analisis Kerusakan Fisik Bangunan

1. Potensi : Kerusakan yang dialami pada pasar kosambi hanya terjadi pada material berupa keramik, selubung bangunan dan plafond sehingga memungkinkan dalam proses redesain.
2. Masalah : Hampir seluruh material pada bangunan pasar mengalami kerusakan mulai dari lantai semi basement sampai dengan lantai 6.
3. Solusi : Melakukan perbaikan terhadap material bangunan dengan menggunakan material ramah lingkungan dengan kulaitas yang baik, dan tidak mengandung bahan-bahan beracun.



Gambar 4.15 Analisis Kerusakan Fisik Bangunan

Sumber : Data Pribadi

4.2.7 Analisis Sirkulasi Penghawaan

1. Potensi : Pasar Kosambi memiliki area luar yang dapat digunakan sebagai lahan hijau dengan tujuan mengatur iklim mikro sehingga aliran udara menjadi lancar.
2. Masalah : Aliran udara yang masuk ke dalam bangunan tidak efektuf karena terhalang letak ruang dagang, selain itu bukaan pada bangunan tidak hanya terletak pada 1 sisi sehingga tidak terjadi aliran udara secara silang.
3. Solusi : Membuat bukaan pada setiap sisi bangunan dengan sistem ventilasi silang yang dikombinasikan dengan penggunaan dinding roster, jalusi, *skylight* dan *void* untuk kelembaban udara yang baik di dalam bangunan.



Gambar 4.16 Analisis Penghawaan Alami

Sumber : Data Pribadi

4.2.8 Analisis Sistem Pencahayaan

1. Potensi : Pasar kosambi memiliki balkon pada bangunan yang dapat dimodifiksai sebagai bukaan, selain itu pada bebrapa sisi banguan juga terdapat bukaan berupa bekas jendela yang mengalami kerusakan. Bukaan tersebut nantinya dapat diperbaiki dan dimodifikasi menggunanakan dinding roster dan jalusi sehingga *facade* bangunan menjadi lebih menarik.
2. Masalah : Sebagian besar dinding banguan pasar tidak memiliki bukaan sehingga cahaya alami tidak dapat masuk, slain itu cahay yang masuk juga terhalangi oleh lapak pedagang. Pasar kosambi juga tidak memiliki sistem bukaan vertikal untuk sirkulasi cahaya alami.
3. Solusi : Membuat bukaan pada setiap sisi bangunan dengan sistem ventilasi silang sebagai pencahayaan vertikal, kemudian menambahkan bukaan berupa *skylight* dan *void* sebagai pencahayaan horisontal. Sistem bukaan nantinya dikombinasikan dengan penggunaan dinding roster dan jalusi serta penggunaan *vertical device* yang berfungsi sebagai penghalang matahari langsung agar pengguna bangunan tidak mengalami kontras berlebihan dengan cahaya matahari langsung.



Gambar 4.17 Analisis Pencahayaan Alami

Sumber : Data Pribadi

4.2.9 Analisis Ruang Dagang

1. Potensi : Penggunaan sistem sistem grid pada bangunan pasar memudahkan dalam meletakan posisi ruang dagang.
2. Masalah : Dimensi untuk ukuran lapak (kios) pedagang sesuai standar pada kenyataan di Pasar Kosambi ada sebagian pedagangan yang mempunyai dimensi kios lebih dari 4.00 m. Sedangkan untuk area pasar basah ada sebagian pedagang yang mempunyai dimensi los terlalu besar yaitu 2.00 m x 1.50 m. Selain itu los pada area pasa basar tidak memiliki alat penggantung bahan pangan dan juga tidak memiliki tempat untuk mencuci tangan.
3. Solusi : memperbaiki sistem tata letak ruang dagang susuai jenis dagangan kemudaian memperbaiki ruang dagang sesuai dengan stadar yang berlaku.

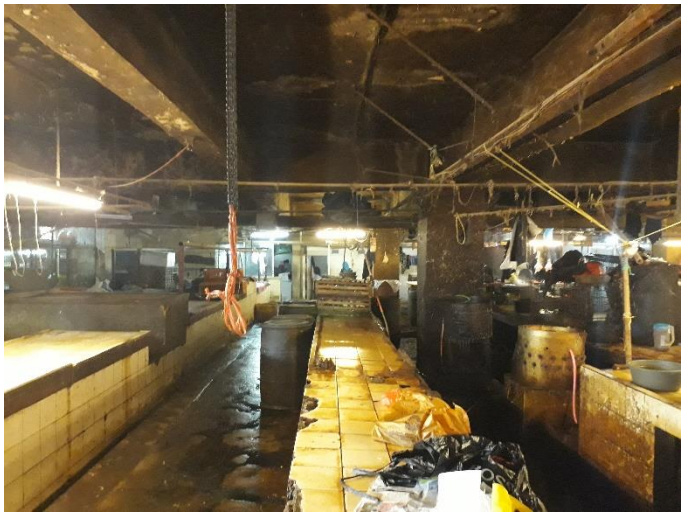


Gambar 4.18 Analisis Ruang Dagang

Sumber : Data Pribadi

4.2.10 Analisis Drainase

1. Potensi : Pasar kosambi memiliki saluran darainase yang dibedakan menjadi saluran, air bersi, air kotor, dan air limbah.
2. Masalah : saluran pembungan air kotor pada area pasar basah mengalami kerusakan yang mengakibatkan genangan air pada area tersebut
3. Solusi : Perbaikan darainase khususnya pada area pasar basah dengan membuat salauran menuju ruang IPAL



Gambar 4.19 Analisis Drainase

Sumber : Data Pribadi

4.2.11 Analisis Sistem Struktur Bangunan

1. Potensi : Proses perancangan redesain pasar kosambi masih menggunakan sistem struktur yang lama karena dari hasil survey, struktur bangunan tidak mengalami kerusakan. Sistem struktur pasar kosambi menggunakan sistem grid / modular dengan jarak antara kolom 8,30 m. Penggunaan sistem tersebut sangan menguntungkan dalam hal pemasangan material maupun pembutan dan perletakan ruang.
2. Masalah : Pasar Kosambi memiliki lapisan lantai yang sangat banyak (total 8 lantai) sehingga membuat pengguna bangunan merasa tidak nyaman jika ingin berbelanja di lantai atas. Selain itu lapisan struktur tidak mempunyai sistem bukaan vertikal seperti void yang mempunyai banyak manfaat seperti sirkulasi penghawaan dan penghubung kontak visual antar lantai.
3. Solusi : Penggunaan sistem *split level* (perbedaan tinggi lantai) dapat digunakan sebagai sistem penghawaan, pencahayaan maupun sistem struktur yang memberikan kontak visual antar lantai sehingga pedagang dan pembeli mempunyai interaksi dalam aktivitas perdagangan.



Gambar 4.20 Analisis Sistem Struktur

Sumber : Data Pribadi

4.2.12 Analisis Sistem Struktur Atap

1. Potensi : Pasar Kosambi memiliki sistem struktur atap miring berupa atap perisai yang cocok dengan iklip di Indonesia
2. Masalah : Struktur atap mengalami kerusakan cukup parah sehingga pada saat terjadi hujan adaa beberapa area di lantai 6 yang tergenanga air hujan. Penggunaan sistem struktur atap pada pasar kosambi dinilai tidak memberi dampak positf terhdap interior bangunan seperti sebagai sistem sirkulasi pencahayaan dan penghawaan alami
3. Solusi : Perbaikan sistem struktur atap, menggunakan tipe atap pelana dengan kemiringan 12 º, menggunakan penutup atap metal dan dikombinasikan dengan sistem *skylight* sebagai sistem sirkulasi pencahayaan dan peghawaan alami



Gambar 4.21 Analisis Sistem Struktur Atap
Sumber : Data Pribadi

4.3 Analisis Aktivitas Pasar Kosambi

4.3.1 Analisis Aktivitas Perdagangan

1. Potensi : Aktivitas perdagangan merupakan aktivitas utama dari bangunan pasar kosambi. Aktivitas di pasar Kosambi dimulai dari subuh sampai dengan sore hari. Oleh karena itu kenyamanan dan kesehatan bangunan sangat perlu ditingkatkan guna meningkatkan perekonimina di paasar Kosambi.

2. Masalah : Bangunan pasar yang mengakami kebangkrutan mengakibatkan sarana dan prasaran pasar menjadi rusak
3. Solusi : Melakukan perbaikan sarana dan prasarana pasar dengan tema *friendly* dan konsep efisien sehingga menghasilkan bangunan dan lingkungan pasar yang nyaman juga sehat



Gambar 4.22 Analisis Aktivitas Perdagangan

Sumber : Data Pribadi

4.3.2 Analisis Aktivitas Sosial

1. Potensi : Pasar Kosambi mempunyai beberapa area yang sering digunakan sebagai ruang bertemu dan bercengkrama antara kalangan masyarakat pasar tradisional. Hubungan tersebut berdampak terhadap perekonomian pasar yaitu interaksi sosial antra pedagang dan pembeli,
2. Masalah : Area yang digunakan sebagai tempat bertemu tersebut sering terganggu oleh pengelolan pasar yang buruk.
3. Solusi : Menyediakan ruang komunal sebagai ruang inetraksi antar kalangan masyarakat sehingga meningkatkan perekonomian dan daya tarik pasar Kosambi



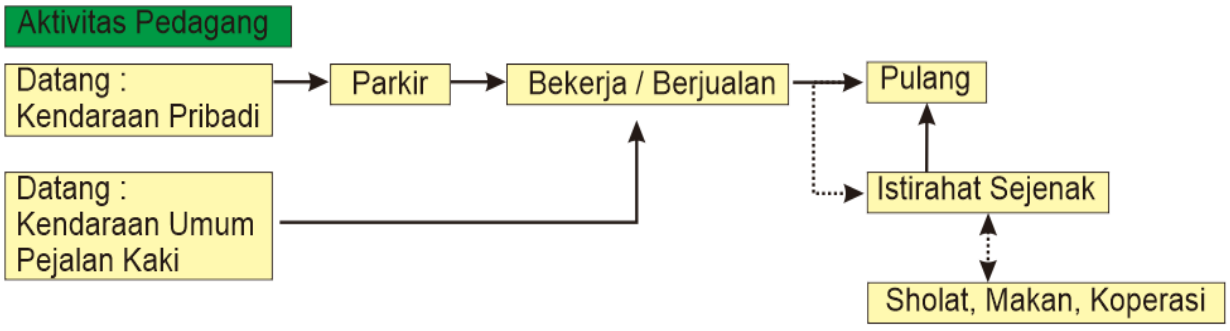
Gambar 4.23 Analisis Aktivitas Sosial

Sumber : Data Pribadi

4.3.3 Analisis Program Kegiatan

Program kegiatan pada bangunan pasar menjelaskan mengenai alur kegiatan yang terjadi dalam aktivitas pasar. Alur kegiatan dibagi menjadi 3 kegiatan sesuai dengan pengguna bangunan.

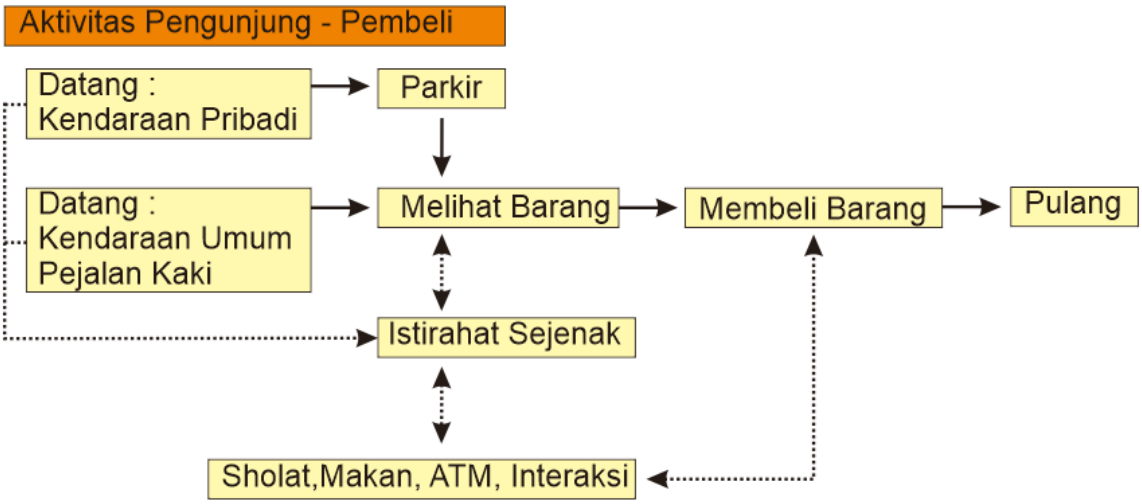
1. Alur Kegiatan Pedagang



Skema 4.1 Alur Kegiatan Pedagang

Sumber : Data Pribadi

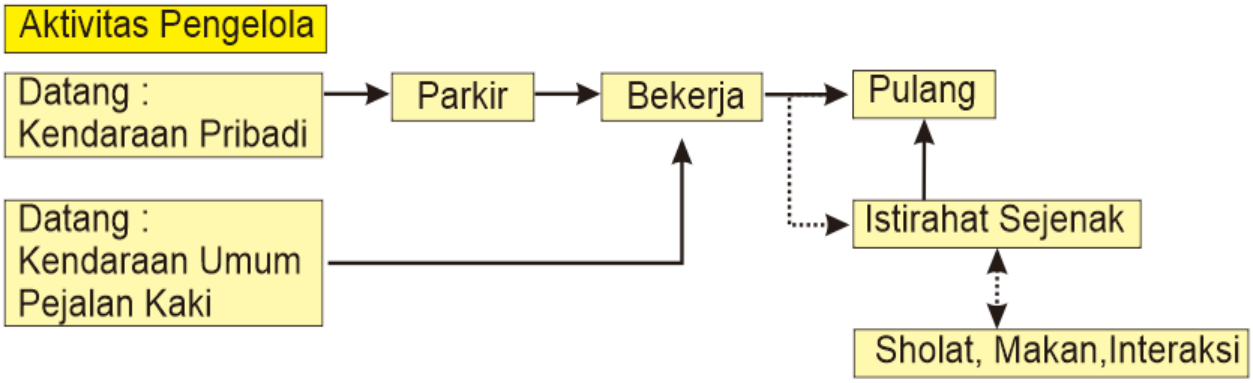
2. Alur Kegiatan Pembeli



Skema 4.2 Alur Kegiatan Pembeli

Sumber : Data Pribadi

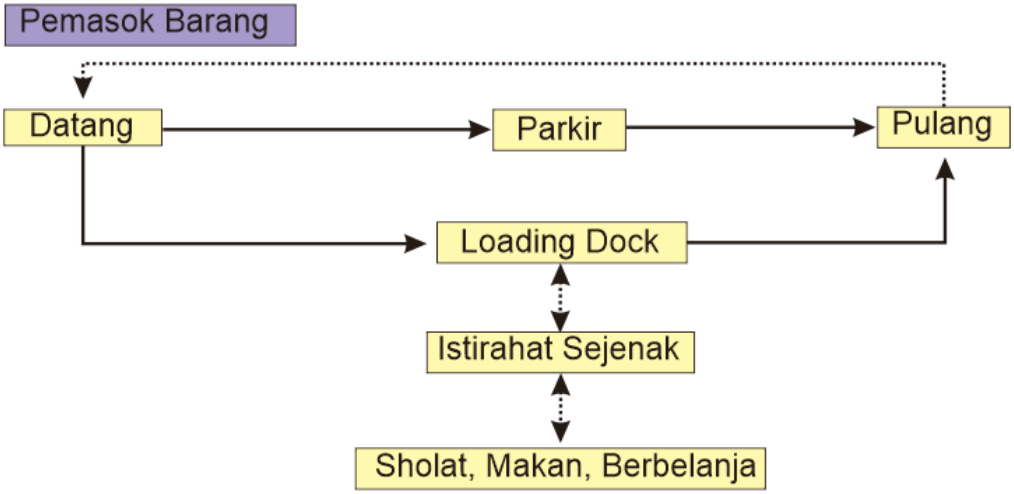
3. Alur Kegiatan Pengelola Pasar



Skema 4.3 Alur Kegiatan Pengelola Pasar

Sumber : Data Pribadi

4. Alur Kegiatan Pemasok Barang



Skema 4.4 Alur Kegiatan Pemasok Barang

Sumber : Data Pribadi