
KESESUAIAN REVITALISASI PASAR TRADISIONAL MENJADI PUSAT PERBELANJAAN

RAYMOND SUDJONO

rayz_young@yahoo.com

**Magister Arsitektur, Pascasarjana
Universitas Katolik Parahyangan**

ABSTRAK

PD. Pasar Bermartabat sedang melakukan program revitalisasi pasar tradisional di Kota Bandung dengan menambahkan fungsi pasar modern diatas fungsi pasar tradisional di dalam sebuah pusat perbelanjaan. Ada beberapa yang berhasil, namun ada yang gagal atau tidak berjalan dengan baik.

Objek penelitian yang dipilih merupakan pasar tradisional kelas 1 (satu) yang direvitalisasi dan telah beroperasi, yaitu Pasar Baru Trade Center dan Bandung Trade Mall. Penelitian berfokus pada aspek-aspek yang mempengaruhi keberhasilan revitalisasi pasar tradisional. Aspek tersebut antara lain konsep penggabungan pasar tradisional dan pasar modern, alur aktivitas, penataan ruang, ekonomi bangunan, dan kondisi bangunan. Kelima aspek tersebut dijabarkan dan dianalisis untuk ditemukan kelebihan dan kekurangan dari setiap objek studi, sehingga didapatkan pedoman dalam merevitalisasi pasar tradisional menjadi pusat perbelanjaan. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa revitalisasi akan berhasil apabila antara fungsi pasar tradisional dan fungsi pasar modern memiliki kesetaraan pada kelima aspek tersebut.

Kata kunci : revitalisasi, pasar tradisional, pasar modern, dan pusat perbelanjaan

ABSTRACT

PD. Pasar Bermartabat is doing the market revitalization program in Bandung City by adding the modern market function above the traditional marketfunction in a shopping center. There are several which are successful, but some of them failed, or have an unwanted results.

Research object chosen was a class 1 (one) traditional market which has been revitalized and operating, the Pasar Baru Trade Center and Bandung Trade Mall. The research focus on several aspects which affecting the success of traditional market revitalization. These aspects consist of incorporation of traditional and modern market, activity channel, space order, building economy, and building condition. These five aspects elaborated and analyzed to found the strenght and weakness from every study object, and finally to obtain a guidance in revitalizing the traditional market into a shopping center. The research output conclude that a market revitalization will be a success if both the traditional and modern market function have an equality on five aspects mentioned before.

Keywords : revitalization, traditional market, modern market, and shopping center

PENDAHULUAN

Pasar tradisional merupakan hal yang tidak dapat dipisahkan dalam kehidupan masyarakat Indonesia. Begitu pula di Kota Bandung, dimana pasar merupakan sebuah tempat perputaran ekonomi yang menjadi hajat hidup masyarakat yang tinggal disekitarnya.

Sebagian besar pasar tradisional yang ada di Kota Bandung dikelola oleh pemerintah. Oleh karena itu pasar tradisional yang ada di Kota Bandung memiliki peran dalam pendapatan asli daerah. Pengelolaan pasar milik Pemerintah Kota Bandung dilaksanakan oleh Dinas Pengelolaan Pasar Kota Bandung, sebagai salah satu perangkat daerah yang mempunyai tugas membantu Walikota.

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 dibutuhkan 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. Dari semua jenis kerjasama yang ada pihak PD. 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 di atasnya 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. Pasar Bermartabat Kota Bandung telah selesai direvitalisasi dan telah beroperasi sebagai pusat perbelanjaan. Perubahan dari fungsi pasar tradisional menjadi pusat perbelanjaan dalam proses revitalisasi memiliki permasalahan tersendiri. 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. Selain itu sistem penghawaan yang kurang baik sering membuat aroma pada fungsi pasar tradisional terbawa sampai ke area pasar modern.

Dengan adanya masalah tersebut maka perlunya pengkajian lebih mendalam mengenai revitalisasi pasar tradisional menjadi pusat perbelanjaan. Penelitian ini bertujuan untuk menguraikan setiap aspek yang mempengaruhi keberhasilan revitalisasi. Antara lain mengetahui konsep pusat perbelanjaan yang sesuai untuk revitalisasi pasar, menemukan alur aktivitas yang biasanya terjadi pada pusat perbelanjaan berdasarkan perilaku pengguna, merumuskan penataan ruang yang sesuai pada revitalisasi pasar tradisional, menemukan perbandingan yang sesuai antara area terjual dan fasilitas bangunan, serta kondisi bangunan yang sesuai dengan identitas dari perpaduan antara fungsi pasar tradisional dan pasar modern dalam sebuah pusat perbelanjaan.

Manfaat dari penelitian ini adalah :

1. Hasil penelitian diharapkan dapat menjadi masukan bagi pemerintah khususnya PD. Pasar Bermartabat dalam melakukan revitalisasi pasar tradisional.
2. Dapat memberikan gambaran umum mengenai desain yang tepat guna bagi pihak swasta yang berniat menjadi investor revitalisasi pasar tradisional
3. Menambah bahan rujukan pada bidang arsitektur khususnya dalam penataan pasar tradisional agar dapat bertahan sebagai warisan budaya bangsa sehingga dapat berjalan berdampingan dengan perkembangan pasar modern akhir-akhir ini.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini akan menitikberatkan pada revitalisasi pasar tradisional menjadi sebuah pusat perbelanjaan. Dilakukan dengan upaya penyelesaian desain yang jelas antara area pasar tradisional dan fungsi komersial tambahannya agar menjadi sebuah satu kesatuan. Pencarian desain revitalisasi yang sesuai berdasarkan pada aspek-aspek yang memberikan pengaruh dan nilai lebih pada revitalisasi pasar tradisional. Penelitian dilakukan melalui tiga tahap :

1. Melakukan survey secara langsung kepada pengunjung, pedagang, dan pengelola di masing-masing objek studi untuk mendapatkan data kualitatif dan kuantitatif yang nantinya akan dijadikan perbandingan dengan teori-teori mengenai pusat perbelanjaan yang didapatkan.
2. Objek studi Bandung Trade Mall dan Pasar Baru Trade Center akan dianalisis berdasarkan kelima aspek yang mempengaruhi keberhasilan revitalisasi pasar tradisional menjadi pusat perbelanjaan antara lain konsep perancangan, alur aktivitas, penataan ruang, ekonomi bangunan, dan kondisi bangunan. Dengan membandingkan aspek-aspek tersebut pada objek studi maka akan didapatkan kelebihan dan kekurangan dari revitalisasi yang telah dilakukan.
3. Kelebihan dan kekurangan yang didapatkan setelah melakukan analisis dapat dijadikan acuan sebagai pedoman untuk merancang revitalisasi pasar tradisional. Hal-hal positif dari masing-masing objek penelitian harus dipertahankan sedangkan kekurangan yang ada dapat diperbaiki.

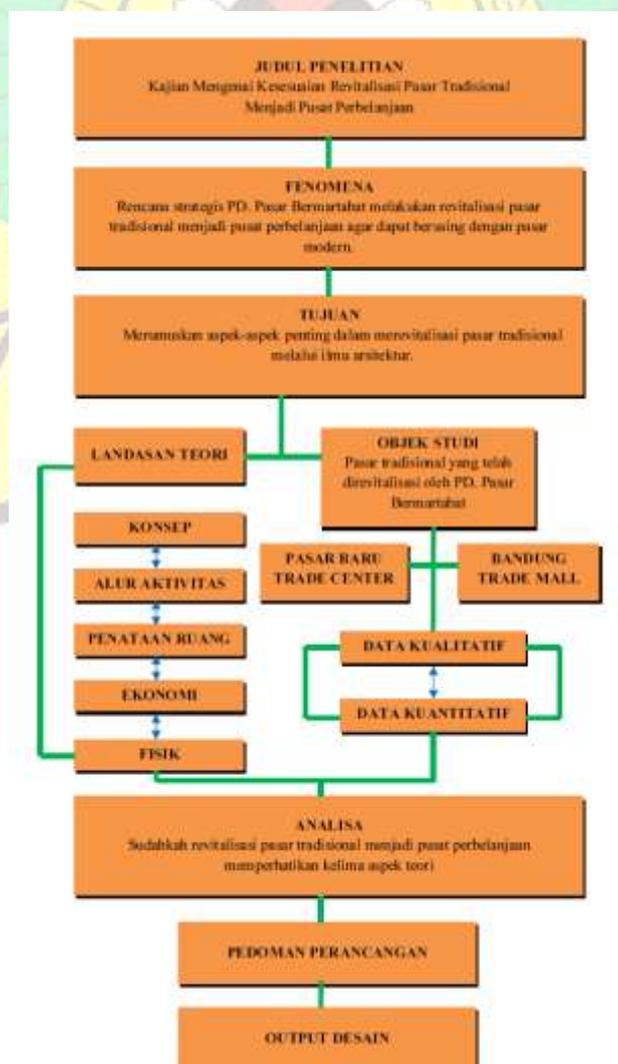
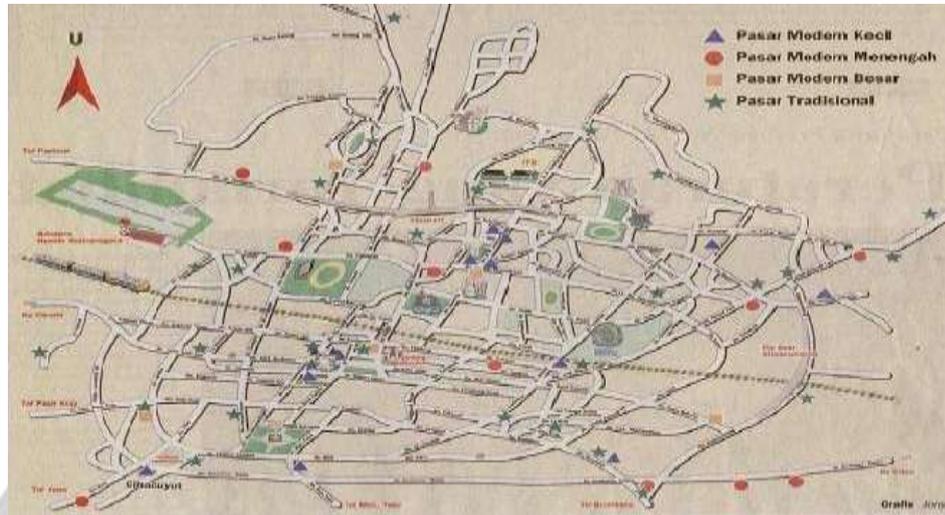


Diagram 1. Kerangka Penelitian

HASIL DAN PEMBAHASAN

Deskripsi Kasus Studi

Dari semua pasar milik Pasar Bermartabat yang telah direvitalisasi melalui sitem kerjasama dengan pihak swasta, dipilih dua objek studi yaitu Bandung Trade Mall dan Pasar Baru Trade Center.



Gambar 1. Peta Persebaran Pasar PD. Bermartabat di Kota Bandung
Sumber : PD. Pasar bermartabat

No.	Nama Unit Pasar	Kelas Pasar	Pengembang	Jumlah Tempat Berjualan			
				Toko	Kios	Meja	Jumlah
1	Baru *)	1	PT. Atanaka Persada Permai	0	3,610	1,062	4,672
2	Andir	1	PT. Aman Prima Jaya	54	1,721	334	2,055
3	Balubur	1	PT. Hexa Pilar Utama	0	1,070	30	1,100
4	M. Toha / ITC 1	2	PT. Elsana Mitra Sarana	0	489	107	569
5	Banceuy	2	PT. Pro Duta Kencana	0	156	0	156
6	Karapitan	1	PT. Arvira Utamanindo	0	323	335	658
7	Cicadas	1	PT. Marga Tirta Kencana	0	993	845	1,838
8	Ciroyom	2	PT. Anugrah Parahyangan Jaya	0	189	820	1,009
9	Gede Bage	1	PT. Javana Artha Perkasa	0	1,090	0	1,090
Jumlah				54	9,641	3,452	13,147

Tabel 1. Pasar Tradisional yang Telah Direvitalisasi Pasar PD. Bermartabat di Kota Bandung
Sumber : PD. Pasar bermartabat

Bandung Trade Mall



Gambar 2.
Bandung Trade Mall

Bandung Trade Mall merupakan revitalisasi dari Pasar Cicadas yang termasuk dalam pasar kelas 1 dan memiliki nilai sejarah dan ekonomis yang tinggi yang sangat berperan bagi kemajuan dan kesejahteraan masyarakat Kota Bandung. Hal ini dikarenakan Pasar Cicadas yang merupakan sentra perdagangan penyangga sentra perdagangan di wilayah timur Kota Bandung.

Revitalisasi dilakukan pada tahun 2006. Bangunan baru memiliki satu lantai semi basement yang diperuntukkan sebagai area pasar tradisional dan tiga lantai di atasnya yang diperuntukkan sebagai area mall.



Gambar 3.
Lokasi Bandung Trade Mall



Gambar 4.
Area Pasar Tradisional BTM



Gambar 5.
Area Mall BTM

Pasar Baru Trade Center



Gambar 6.
Pasar Baru Trade Center

Pasar Baru Trade Center merupakan revitalisasi dari Pasar Baru. Pasar Baru adalah pasar tradisional terbesar di Kota Bandung terletak di Jln Otto Iskandardinata. 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 diperuntukkan sebagai area pasar modern berupa trade center.



Gambar 7.
Lokasi Pasar Baru Trade Center



Gambar 8.
Area Pasar Tradisional
Pasar Baru Trade Center



Gambar 9.
Area Trade Center
Pasar Baru Trade Center

Aspek-aspek dalam Mevitalisasi Pasar Tradisional

Survey dilakukan berdasarkan kriteria dan permasalahan yang terdapat pada pusat perbelanjaan, penelitian melihat data kualitatif dan data kuantitatif dari kedua objek terpilih. Survey dilakukan kepada pedagang, konsumen, petugas, pengelola, dan masyarakat arsitektur. Pertanyaan survey bertujuan untuk memahami kondisi dari masing-masing objek studi untuk dilihat kesesuaian revitalisasi yang telah dilakukan pada kedua pasar tradisional terpilih.

Proses pengkajian dimulai dari penilaian masing-masing fungsi pasar tradisional yang ada. Dampak pasar tradisional bagi lingkungan sekitarnya akan menentukan keberhasilan dari revitalisasi yang ada. Pendapat dari pengguna yang akan memberikan gambaran apakah pasar tradisional yang ada memang membutuhkan revitalisasi dan apakah revitalisasi yang sudah dilakukan sesuai dengan kebutuhan masyarakat sekitar.

Tahapan selanjutnya adalah menganalisa alur aktivitas pada kedua objek studi terpilih. Alur aktivitas yang baik adalah yang sesuai dengan perilaku dari pengguna bangunan. Pada fungsi pusat perbelanjaan yang menjadi pengguna utama adalah pengunjung, pedagang, pengelola, dan karyawan dari pusat perbelanjaan itu sendiri.

Setelah didapatkan hasil analisa dari alur aktivitas maka perlunya pengkajian lebih mendalam tentang penataan ruang. Dari alur aktivitas yang terjadi pada kedua pusat perbelanjaan yang ada dapat dihubungkan dengan penataan ruang yang sudah tertuang pada desain revitalisasi pasar tradisional.

Ekonomi bangunan juga menjadi salah satu aspek penting dalam keberhasilan revitalisasi pasar tradisional. Analisa dilakukan untuk mendapatkan hasil tentang dimensi ruang yang dibutuhkan bagi setiap fungsi yang ada. Penentuan luasan pada setiap fungsi akan menentukan harga sewa dan jual dari setiap unit yang ada. Hal ini pun berkaitan dengan kemampuan para pedagang terdahulu. Apabila harga sewa dan jual yang ditawarkan menjadi tinggi, dikhawatirkan banyak los dan kios yang tidak terpakai. Tentunya hal ini akan berdampak pada program revitalisasi yang ada.

Aspek berikut yang menjadi penentu dalam keberhasilan revitalisasi pasar tradisional adalah aplikasi konsep revitalisasi pada fisik bangunan. Pemilihan jenis pusat perbelanjaan yang akan menentukan kesesuaian dengan fungsi pasar tradisional didalamnya yang akan dicerminkan melalui selubung bangunan itu sendiri. Sehingga penambahan fungsi komersial lainnya dapat bersinergi dengan baik untuk semakin meningkatkan perekonomian di dalam kawasan komersial tersebut.



Diagram 2. Aspek-aspek yang Mempengaruhi Revitalisasi Pasar Tradisional

Konsep Pusat Perbelanjaan



Diagram 2. Konsep Pusat Perbelanjaan yang Sesuai

Setelah ditelusuri lebih jauh didapatkan data bahwa jenis dari pusat perbelanjaan yang sesuai untuk diaplikasikan pada program revitalisasi pasar tradisional adalah pusat perbelanjaan dengan sistem trade center dipilih oleh 64% responden. Sistem tersebut sesuai digunakan untuk merevitalisasi pasar tradisional. Meja dan kios yang ada disusun secara teratur sehingga menciptakan koridor sebagai sirkulasi. Sistem ini digunakan untuk memaksimalkan penggunaan ruang sehingga nilai sewa bagi pedagang bisa ditekan dan harga barang pun dapat ditekan.

Pusat perbelanjaan dengan sistem town square disetujui oleh 34% responden sedangkan pusat perbelanjaan dengan sistem mall hanya disetujui oleh 2% responden. Data tersebut menunjukkan semakin jauh kelas sistem pusat perbelanjaan dengan sistem pasar tradisional yang ada, maka akan menimbulkan ambiguitas di masyarakat karena tidak munculnya lagi identitas pasar tradisional setelah dilakukannya revitalisasi.

Alur Aktivitas

Pusat perbelanjaan memiliki alur aktivitas tersendiri pada setiap areanya yaitu area pasar tradisional dan area pasar modern. Hal tersebut didasari oleh perbedaan waktu puncak aktivitas dari kedua area tersebut. Agar kedua fungsi tersebut dapat berjalan dengan baik maka sebaiknya masing-masing area memiliki akses masuk masing-masing.



Gambar 10. Pintu Pasar Tradisional Bandung Trade Mall



Gambar 11. Pintu Pasar Tradisional Pasar Baru Trade Center

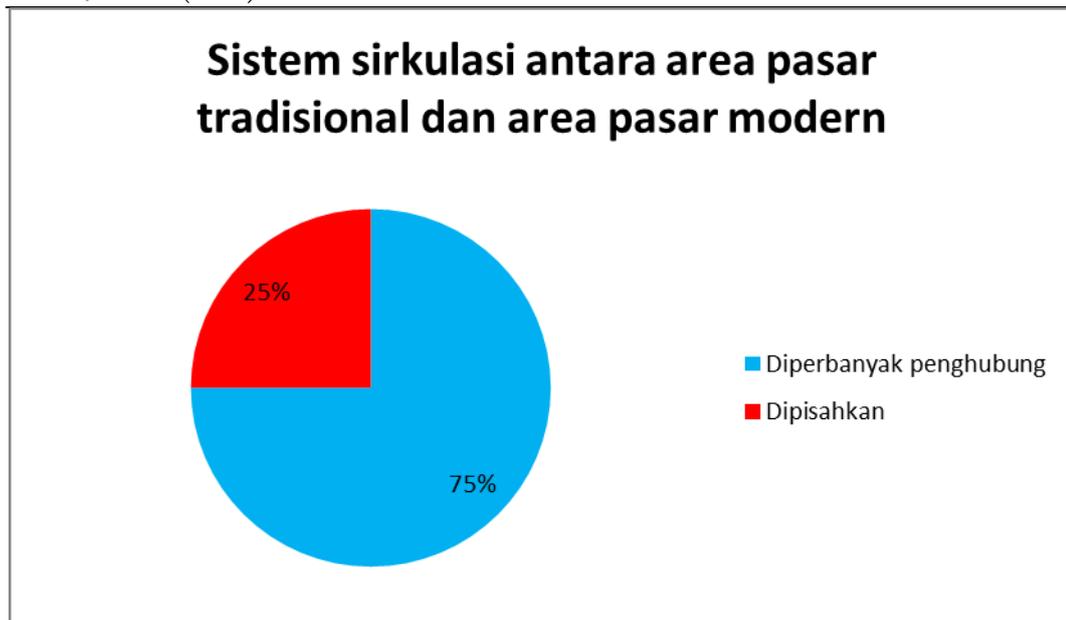
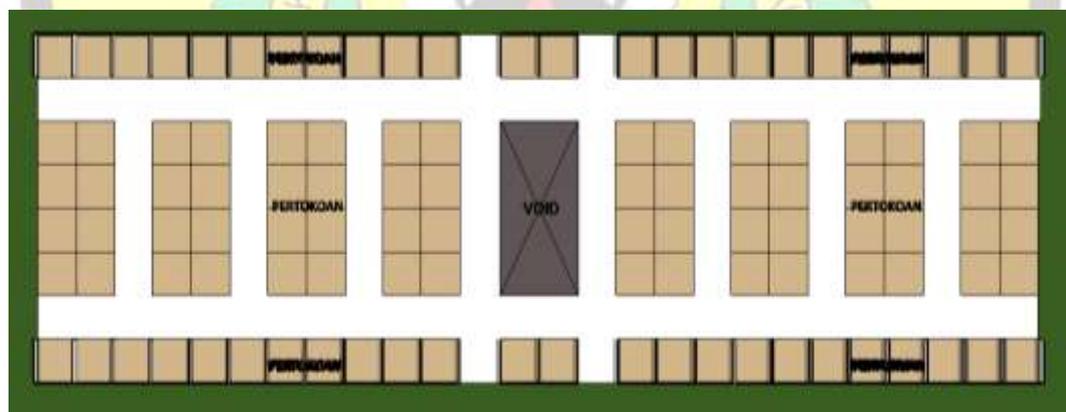


Diagram 3. Sirkulasi Penghubung

Namun area pasar tradisional dan area pusat perbelanjaan tetap harus menjadi sebuah kesatuan yang utuh. Untuk menyatukan area pasar tradisional dan area pasar modern maka perlunya diperbanyak sirkulasi penghubung antara area tersebut. Batasan-batasan yang tepat tetap diperlukan sesuai dengan jenis barang dagangan agar kenyamanan pengunjung pun dapat tetap terjaga.

Penataan Ruang



Gambar 11. Sistem Grid Pusat Perbelanjaan

Organisasi ruang yang sesuai untuk pusat perbelanjaan yang memiliki fungsi pasar tradisional di dalamnya adalah organisasi grid. Dengan pola grid maka penataan ruang akan menjadi lebih efisien karena semua unit jual akan memiliki potensi yang sama besarnya untuk dilewati oleh pengunjung.

Penataan ruang pada setiap area diperlukan dengan prinsip mengelompokkan barang dagangan yang memiliki sifat yang sejenis. Dengan pengelompokan tersebut akan lebih memudahkan konsumen untuk menemukan barang yang dibutuhkan.

Revitalisasi pasar tradisional menjadi pusat perbelanjaan tetap harus memperhatikan pembagian mintakat, antara lain mintakat basah, semi basah, dan kering. Ketiga mintakat tersebut

harus diberi pemisahan yang jelas agar antara area yang satu dengan yang lainnya tidak saling terganggu.

Mintakat Basah

Mintakat basah diperuntukkan untuk menjual ikan segar, unggas, dan daging. Dimana sifat dari barang yang dijual menimbulkan aroma yang cukup menyengat, memiliki sampah basah, dan membutuhkan utilitas air bersih untuk membersihkan barang yang dijual. Mintakat basah lebih sesuai jika diletakan pada area pasar tradisional yang terletak pada lantai dasar ataupun semibasement dari bangunan.

Mintakat Semi Basah

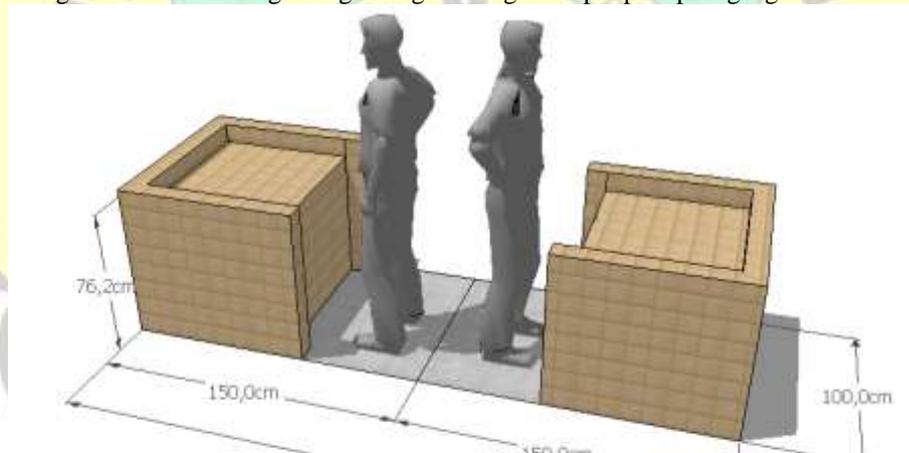
Diperuntukkan untuk para penjual sayur mayur, buah, bumbu dapur, dan jajanan pasar dimana secara umum barang dagangan yang ada memiliki sampah buangan yang sedikit. Penempatannya diletakan pada area pasar tradisional. Mintakat semi basah dapat ditonjolkan dalam sebuah bangunan pusat perbelanjaan dan dijadikan daya tarik bagi masyarakat.

Mintakat Kering

Mintakat kering diperuntukkan untuk para penjual peralatan rumah tangga dan pakaian yang akan berada pada area pasar modern. Sifat barang dagangannya yang kering sehingga sesuai jika ditempatkan pada lantai atas dari bangunan pusat perbelanjaan.

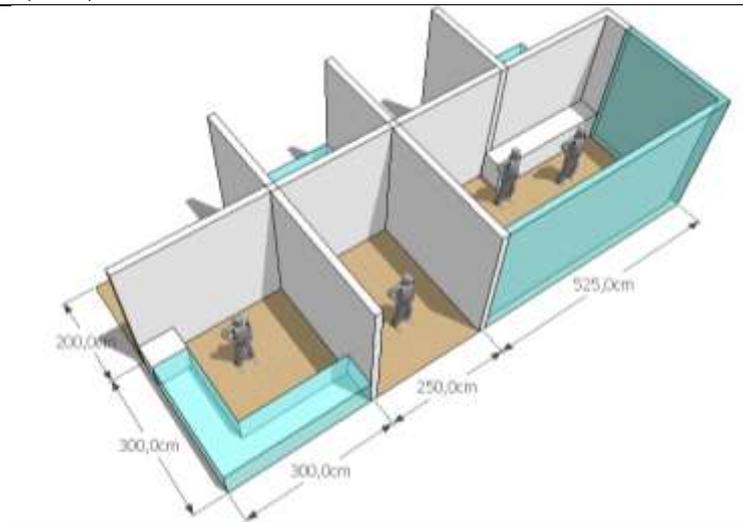
Ekonomi Bangunan Dimensi Unit Jual

Pada pusat perbelanjaan terdapat dua tipe unit jual yaitu meja dan kios. Meja memiliki ukuran standar dengan lebar 1.0 m dengan bagian tengah sebagai tempat para pedagang.



Gambar 12. Dimensi Unit Meja

Dimensi kios sebaiknya memiliki patokan sisi samping antara 2.0 m sampai 3.0 m sesuai dengan pengaturan grid. Sedangkan lebar bukaan sebaiknya memiliki variasi sesuai dengan kebutuhan pedagang agar para pedagang dapat memiliki unit jual yang pas.



Gambar 13. Dimensi Unit Kios

- **Dimensi Sirkulasi Bangunan**

Sirkulasi Pasar Tradisional	Sirkulasi Primer	Sirkulasi Sekunder
Rentang Dimensi	1,7 m – 2,00 m	1,40 m – 1,60 m
Sirkulasi Pasar Modern	Sirkulasi Primer	Sirkulasi Sekunder
Rentang Dimensi	2,20 m – 2,43 m	1,75 m – 2,00 m

Tabel 2. Dimensi Sirkulasi Bangunan

Kondisi Fisik Bangunan

Pusat perbelanjaan yang memiliki area pasar tradisional didalamnya perlu memaksimalkan sirkulasi udara dan pencahayaan alami. Bukaan pada fasad harus dimaksimalkan agar aroma dari pasar tradisional tidak menyebar sampai ke pasar modern. Pemisahan mintakat basah dengan mintakat semi basah dan kering dapat dilakukan dengan partisi-partisi maupun dinding kaca.

Setiap elemen yang ada harus berdasarkan kebutuhan dari fungsi pasar tradisional itu sendiri agar dapat tercipta keharmonisan fungsi, bentuk, dan makna. Dimana hal tersebut akan mencerminkan identitas bangunan yang sebenarnya.

KESIMPULAN DAN SARAN

Fenomena revitalisasi pasar tradisional menjadi sebuah pusat perbelanjaan yang terjadi di kota-kota besar di Indonesia khususnya di Kota Bandung sudah mulai dapat diterima oleh sebagian masyarakat. Masyarakat menilai dengan merubah pasar tradisional menjadi pusat perbelanjaan maka kegiatan belanja akan menjadi lebih efisien. Karena di satu tempat banyak pilihan barang dan jasa.

Masyarakat menilai semakin dekat kelas fungsi komersial tambahan dengan fungsi pasar tradisional maka keberhasilan revitalisasi pasar menjadi pusat perbelanjaan akan semakin berhasil. Dengan begitu kondisi fisik bangunan antara mintakat pasar tradisional dengan mintakat komersial tambahan harus setara. Kesesuaian antara fungsi pasar tradisional dan fungsi pasar modern sangat

diperlukan dalam mendesain pusat perbelanjaan, sehingga konsumen dari pasar tradisional dapat berbelanja pada kedua area tersebut.

Masyarakat memilih pusat perbelanjaan dengan konsep trade center yang menjual barang-barang grosir lebih sesuai bagi revitalisasi pasar tradisional. Karena pada area komersialnya mementingkan efektifitas ruang dan memiliki sistem sirkulasi banyak koridor, dimana hal tersebut serupa dengan kondisi pasar tradisional yang ada. Kesamaan suasana yang membuat konsumen lebih nyaman beraktivitas baik di mintakat pasar tradisional maupun mintakat komersial lainnya.

Kedua objek penelitian melakukan pemisahan secara vertikal antara mintakat pasar tradisional dan mintakat komersial lainnya. Secara umum area pasar tradisional terletak di bagian bawah bangunan sedangkan area komersial lainnya terletak pada bagian atas bangunan bertujuan agar pengelompokan area yang lebih kongkrit pada pusat perbelanjaan yang ada. Kejelasan area, akan memudahkan konsumen untuk menemukan jenis barang yang hendak dibeli. Selain itu sirkulasi truk barang juga akan lebih efisien jika pasar berada di lantai dasar ataupun semi basement.

Masyarakat cenderung memilih lantai dasar dan semi basement sebagai area yang tepat untuk peletakan fungsi pasar tradisional dalam sebuah pusat perbelanjaan. Hal ini sesuai dengan frekuensi konsumen dari pasar tradisional yang pasti datang setiap hari, sehingga membutuhkan akses yang paling mudah dan dekat untuk mengunjungi pasar tradisional. Sedangkan menurut pandangan masyarakat area basement bukanlah area yang tepat untuk fungsi pasar tradisional. Karena area basement cenderung tertutup, sedangkan fungsi pasar tradisional yang cenderung bau dan padat pengunjung pada jam-jam tertentu memerlukan sirkulasi udara dan pencahayaan yang baik.

SARAN

Keberadaan area pasar tradisional pada kedua objek yang diteliti cenderung tidak terlihat dari tampak muka. Sebaiknya fungsi pasar tradisional ditonjolkan karena pusat perbelanjaan tersebut pada awalnya merupakan pasar tradisional yang direvitalisasi. Tentunya fungsi pasar tradisional harus diperhatikan baik secara area maupun visual agar masyarakat tidak melupakan identitas pasar tradisional yang ada karena secara visual keberadaannya terlalu tersembunyi.

Selain itu perlunya sirkulasi penghubung antara area pasar tradisional dan area komersial lainnya agar aktivitas pengunjung dapat berjalan dengan baik. Kesamaan nilai barang dan elemen arsitektur yang ada pada area pasar tradisional dan area komersial lainnya mendorong konsumen untuk melakukan pergerakan dari area yang satu ke area yang lain. Ditunjang dengan jalur sirkulasi penghubung yang memadai maka pengunjung akan melihat area pasar tradisional dan area komersial lain adalah sebuah satu kesatuan dari pusat perbelanjaan yang ada.

Secara garis besar, masyarakat di Kota Bandung melihat revitalisasi pasar tradisional menjadi pusat perbelanjaan adalah sebuah potensi dalam perputaran perekonomian maupun dalam ilmu bangunan. Perlunya dilakukan kajian yang mendalam secara terus menerus agar diketahui hal-hal yang harus diperhatikan dan dihindari dalam merancang revitalisasi pasar tradisional menjadi pusat perbelanjaan yang lebih kompleks. Sehingga masyarakat merasakan manfaat positif dari revitalisasi tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

Chiara De Joseph, Panero Julius, Zelnik Martin. Human Dimention: Time-Server Standards For Interior Design And Space Planning. Mc Graw-Hill, Inc

Ching, Francis DK. 1979. Architecture: Form Space and Order. Van Nostrand Reinhold, New York.

Israel, Lawrence J. 1994. Store planning/design: history, theory, process. Wiley.

Laurens, Joyce Marcella. 2004. Arsitektur Dan Perilaku Manusia. Surabaya: PT. Gramedia Widiasarana Indonesia bekerjasama dengan Universitas Kristen Petra.

Marlina, Endy. 2008 Panduan Perancangan Bangunan Komersial. Yogyakarta : CV. Andi.

E-Journal Graduate Unpar

Part D - Architecture

Vol. 1, No. 2 (2014)

ISSN: 2355-4274

Panero, Julius dan Martin Zelnik. 1979. Dimensi Manusia dan Ruang Interior. Jakarta: Penerbit Erlangga

Ekomadyo, Agus S., Sutan Hidayatsyah. Isu, Tujuan, Dan Kriteria Perancangan Pasar Tradisional

Salura, Purnama. (2001), "Ber-arsitektur; Membuat, Menggunakan, Mengalami dan Memahami Arsitektur", Architecture & Communication, Bandung.

<http://shoppingmall.blogspot.com/2007/04/pengertian-sistem-sirkulasi.html>

<http://vanadiraha.wordpress.com/2014/01/07/revitalisasi-pasar-tradisional/>

<http://www.slideshare.net/rusmanik/revitalisasi-pasar-tradisional>

<http://www.scribd.com/doc/57844039/Revitalisasi-pasar>

<http://www.itchcreature.com/2013/04/arsitektur-naungan/>

