

## **BAB IV**

### **ANALISIS VITALITAS DAN PENGEMBANGAN KAWASAN PASAR ATAS**

#### **4.1 Analisis Simpul-simpul Pelayanan Pasar di Wilayah Kota Cimahi**

Ada 2 kelompok simpul pelayanan yang dapat menggambarkan jangkauan pelayanan dan pergerakan penduduk ke simpul tersebut, yaitu simpul-simpul pelayanan pasar/perbelanjaan dan simpul-simpul fasilitas pendidikan/sekolah.

Ada 7 simpul pelayanan pasar di wilayah Kota Cimahi, yaitu :

1. Pasar Antri dan Pasar Sriwijaya, yang lokasinya bersebelahan, terletak di Kecamatan Setiamanah. Jangkauan pelayanan relatif untuk seluruh wilayah Kota Cimahi dan wilayah-wilayah di sekitar Kota Cimahi.
2. Pasar Atas Cimahi, terletak di Kelurahan Cimahi, Jangkauan pelayanan sebagian Kecamatan Cimahi Utara bagian barat (Cipageran, Citeureup), Kelurahan Cimahi, dan wilayah sekitar Kota Cimahi bagian utara.
3. Pasar Cimindi, terletak di Kelurahan Cigugur Tengah. Jangkauan pelayanan Kelurahan Cigugur Tengah dan sebagian Cibeureum, Utama, Leuwigajah, dan wilayah sekitar Kota Cimahi, yaitu Kecamatan Cicendo Kota Bandung di bagian utara dan dari selatan (Kecamatan Margaasih, Nanjung, Cipatik).
4. Pasar Sangkuriang (Pasar Hewan Citeureup), terletak di Kelurahan Cipageran. Sifat pelayanannya khusus, yaitu pasar hewan dan pisang, karena itu jangkauan pelayanannya relatif luas karena kekhasan barang yang diperdagangkan. Pasar ini difungsikan juga menampung pedagang loakan dan tempat penarikan retribusi (TPR) angkutan kota.
5. Pasar Pasir Kumeli, terletak di Kelurahan Baros. Pelayanannya adalah untuk masyarakat sekitar di Kelurahan Baros. Pelayanannya adalah untuk masyarakat sekitar di Kelurahan Baros dan Karangmekar.
6. Pasar Baros, terletak di Kelurahan Leuwigajah. Pelayanannya adalah untuk masyarakat sekitar di Kelurahan Baros, Leuwigajah, Utama. Pasar Baros ini dimiliki dan dikelola oleh swasta/masyarakat.

7. Pasar Rancabentang, terletak di Kelurahan Cibeureum. Pelayanannya adalah untuk masyarakat sekitar Kelurahan Cibeureum. Pasar Rancabentang ini dimiliki dan dikelola oleh swasta/masyarakat.

Pada **Gambar 4.1** diperlihatkan sebaran simpul pasar dan indikasi jangkauan pelayanannya. Khusus untuk 3 pasar yang pertama yang relatif besar jangkauan pelayanannya, yaitu Pasar Antri/Sriwijaya, Pasar Atas, dan Pasar Cimindi, selain merupakan simpul pasar, juga merupakan simpul pergerakan penumpang angkutan umum atau dengan kata lain ada kegiatan terminal/sub-terminal.

Sehubungan dengan pelayanan pasar/perbelanjaan ini ada 2 Kelurahan yang pelayanan pasar/perbelanjaannya cenderung di luar Kota Cimahi (yaitu di Kota Bandung), yaitu Kelurahan Melong dan Pasir Kaliki. Hal ini didukung oleh akses yang ada dan jarak relatif dekat ke pasar-pasar di Kota Bandung.

**GAMBAR 4.1 SIMPUL2 PELAYANAN PASAR**

## **4.2 Interpetasi Fungsi Dan Peran Pasar Atas**

Kawasan Pasar Atas memiliki letak yang strategis yaitu di bagian pusat Kota Cimahi sehingga sangat dibutuhkan untuk menjadi penyangga ekonomi kota Cimahi. Perkembangan yang pesat di kota Cimahi, seiring dengan bertambahnya kepadatan kota maka dibutuhkannya tempat perbelanjaan bagi penduduk kotanya. Pasar Atas memiliki jenis komoditi yang khas dan bersifat pasar tradisional menjadikan Pasar Atas menjadi tempat untuk berbelanja bagi pengunjung/penduduk kota. Kondisi dan kebutuhan tersebut memacu fungsi kebutuhan di pasar atas sehingga pasar atas menjadi kawasan berbelanja yang diminati oleh penduduk sebagai tempat berbelanja.

Vitalitas ekonomi yang potensial karena peran dan fungsi Kota Cimahi, akan menyebabkan pertumbuhan dan perkembangan kota yang membawa perubahan wujud fisik kota secara drastis menjadi padat dan tidak tertata dengan baik, apabila tidak ditata, dirancang dan dikendalikan maka dapat menjadi perkembangan yang tidak terkendali dan berkembang menjadi lebih buruk dari kondisi saat ini. Kondisi penampilan pasar atas tidak tertata dengan baik serta hanya sekedar fungsional. Maka penataan pasar atas akan menjadi pemacu perkembangan fasilitas perbelanjaan yang mampu menarik penduduk kota untuk berbelanja di pasar atas.

Pasar mempunyai peranan penting dalam mendorong kegiatan perekonomian, baik bagi konsumen, produsen, maupun pemerintah. Bagi konsumen, pasar memberikan kemudahan untuk memperoleh barang dan jasa. Bagi produsen, pasar berperan sebagai tempat untuk memperoleh barang-barang yang akan digunakan dalam suatu proses produksi. Selain itu, pasar juga berperan sebagai tempat untuk memasarkan dan mempromosikan hasil produksi. Bagi pemerintah, melalui pasar pemerintah dapat memperoleh pendapatan dari pajak dan retribusi.

## **4.3 Analisis Tingkat Vitalitas Kawasan Studi**

Untuk mengetahui vitalitas kegiatan perdagangan di Kawasan Pasar Atas perlu dilakukan identifikasi terhadap kondisi kegiatan fungsional Kawasan Pasar Atas, sehingga bila vitalitasnya rendah dapat dicari penyebabnya dengan melihat

faktor eksternal dan internal kawasan. Indikator yang dipergunakan lebih diarahkan pada ketersediaan data lapangan baik data sekunder dan data primer.

#### **4.3.1 Analisis Kegiatan Fungsional Kawasan**

Tingkat isian Pasar Atas dari tahun ke tahun cenderung stabil, hal ini bisa dimaklumi mengingat pasar atas sebagai pasar tradisional yang menjual berbagai kebutuhan baik kebutuhan primer dan sekunder yang telah ada dari tahun 1970. Dengan ini tingkat isian di pasar atas menunjukkan bahwa vitalitasnya tinggi. Kepadatan pengunjung yang datang di pasar atas menunjukkan kepadatan pada pagi hari tinggi, untuk siang dan sore hari menunjukkan kepadatan rendah. Kepadatan pengunjung rata-rata adalah 24-44 orang/menit/meter, dan pada siang dan sore hari 12-22 orang/menit/meter.

Kegiatan perdagangan di pasar berlangsung dari pagi hari pukul 3 pagi sampai sore hari pukul 6 sore, sedangkan toko-toko yang berada di bagian depan pasar tutup sampai malam hari hingga pukul 10 malam.

Volume penjualan di pasar atas saat ini berdasarkan wawancara dengan kepala Dinas Pasar Atas dan pedagang menunjukkan penurunan pengunjung yang menyebabkan penurunan omsek pedagang.

#### **4.3.2 Analisis Penilaian Vitalitas Kawasan Studi**

Penilaian vitalitas tergantung pada tinggi rendahnya tingkat atau kondisi penurunan yang didasarkan pada kriteria masing-masing indikator yang telah ditetapkan.

Tahapan penilaian indikator

- ➡ Menentukan ukuran vitalitas rendah atau tinggi untuk tiap kriteria dan variabel berdasarkan kondisi vitalitas yang ada yaitu :
  - Kategori rendah dengan pertimbangan bahwa kondisi tersebut dengan jelas mencerminkan terjadinya penurunan yang *absolut* (nyata dan tinggi) dan mencerminkan kondisi yang sangat kritis untuk diperbaiki atau hampir tidak mungkin diperbaiki.
  - Kategori tinggi menandakan kurang signifikan untuk mencerminkan terjadinya gejala penurunan dan dianggap kurang berpotensi untuk menimbulkan penurunan lebih lanjut, artinya kondisi tersebut relatif masih bisa diperbaiki.

- ➔ Menetapkan masing-masing vital kawasan atau tidak berdasarkan nilai modus yang dihasilkan. Jika nilai modus rendah maka kawasan pasar atas dapat dikatakan tidak vital dan sebaliknya jika nilai modus tinggi maka kawasan pasar atas dikatakan vital.

Penyebab dari persoalan vitalitas yang terkait dengan perancangan di kawasan studi dapat diketahui setelah mengidentifikasi dan menganalisis faktor-faktor perancangan yang menjadi penyebab penurunan vitalitas masing-masing kawasan sehingga dapat dicari penyebab penurunan vitalitas Kawasan Pasar Atas.

#### 4.3.3 Analisis Faktor-Faktor Penurunan Vitalitas Dan Persoalan Perancangan

Bagian dari analisis ini akan mencari faktor-faktor perancangan yang menjadi penyebab dan mempengaruhi penurunan vitalitas kawasan pasar atas dapat digunakan untuk mengetahui persoalan perancangan yang terjadi di kawasan pasar atas.

**Tabel IV.1**  
**Faktor-Faktor Penurunan Vitalitas**  
**Kawasan Pasar Atas**

No	Variabel	Kawasan Pasar Atas
1	Jalur pejalan	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lebar efektif trotoar menjadi terbatas (hanya tinggal 50-80 cm)</li> <li>- Permukaan jalan tidak menerus, kondisi sebagian rusak (berlubang, lepasnya ubin bangunan dan terputus)</li> <li>- Jalur pejalan kurang menarik gelap tertutup oleh PKL</li> <li>- Kurang vegetasi bagi pejalan</li> <li>- Tidak terdapat fasilitas jalur pejalan yang memadai</li> <li>- Konflik pejalan dengan kendaraan bermotor, tidak ada fasilitas penyebrangan dan pemisahan jalur pejalan dengan jalur kendaraan.</li> </ul>
2	Ruang terbuka dan Penghijauan	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tidak terdapat ruang terbuka yang bersifat publik.</li> </ul>
3	Parkir	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tempat parkir dengan menggunakan badan jalan</li> <li>- Banyaknya kantong-kantong parkir tidak resmi.</li> </ul>
4	Kondisi Jalan	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kondisi buruk di jalan Pasar Atas</li> <li>- Koridor jalan terutama antar bangunan dimanfaatkan untuk lahan parkir motor dan PKL</li> </ul>

Sambungan Tabel II.4

No	Variabel	Kawasan Pasar Atas
5	Sirkulasi Kendaraan	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tingginya arus eskternalitas kawasan</li> <li>- Ketidakefektifan pengaturan lalulintas</li> </ul>
6	Kondisi desain, struktur dan tata Bangunan	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Citra bangunan semakin menurun</li> <li>- Bentuk dan konstruksi bangunan tidak terpelihara dengan baik, terlihat oleh rusaknya dinding dan atap bangunan serta pengkondisian udara yang buruk.</li> <li>- Fasade bangunan tidak dapat dikatakan baik akibat kondisi fisik bangunan yang tidak terawat, adanya penambahan bagian bangunan lainnya di bagian dalam pasar.</li> </ul>
7	Penerangan	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Penerangan lampu jalan hanya terdapat di sisi utara Kawasan Pasar Atas</li> <li>- Banyak lampu dengan kondisi mati, rusak menyebabkan saat ini kegiatan malam hari mengandalkan penerangan dari bangunan terutama sub kawasan ini cenderung aktif 24 jam</li> </ul>
8	Perlindungan Bahaya Kebakaran	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kurang memperhatikan perlindungan bahaya kebakaran baik didalam Pasar maupun disekitar kawasan.</li> </ul>
9	Daya tarik kawasan	
	Atraksi	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tidak ada atraksi kawasan yang dapat menarik lebih banyak pengunjung.</li> </ul>
	Anchor tenant/store	Potensi sebagai core area sebagian pasar Atas tidak dimanfaatkan secara maksimal.
	Landmark	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Citra dan kondisi pasar Atas sebagai bangunan preservasi semakin menurun dengan hadirnya bangunan baru.</li> </ul>
10	Fasilitas Perdagangan	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kualitas fasilitas penunjang kegiatan perdagangan seperti sarana telepon umum, toilet-toilet umum, mushola, kantor pengelola, pos keamanan dan lain sebagainya bagi pengguna yang ada berada dalam kondisi tidak terawat, rusak tidak termanfaatkan dengan baik.</li> </ul>

Sumber : Hasil Analisis 2009

**Tabel IV.2**  
**Faktor-Faktor Perancangan Dan Pengaruhnya**  
**Terhadap Vitalitas Kawasan**

No	Aspek	Variabel	Kawasan Pasar Atas
1	Kenyamanan	Jalur Pejalan	-
		Ruang Terbuka	-
		Parkir	-
		Ketersediaan Kendaraan Umum	+
		Jaringan Pergerakan	
		Kondisi jalan	-
		Sirkulasi kendaraan	-
		Tata Bangunan	-
2	Keamanan	Jalur Pejalan	-
		Penerangan	-
3	Keselamatan	Struktur Bangunan	-
		Bahaya Kebakaran	-
		Jalur Pejalan	-
4	kesenangan	Jalur Pejalan	-
		Daya Tarik Kawasan	
		Rekreatif, Menarik, Prestisius	-
		Anchor Tenant/Store	+
		Atraksi Kawasan	-
		Landmark	+
		Penampilan Bangunan	-
		Fasilitas Penunjang	-

*Sumber : Hasil Analisis 2009*

Keterangan :

- + Kondisi variabel positif terhadap vitalitas kawasan
- Kondisi variabel negatif terhadap vitalitas kawasan

Berdasarkan kajian terhadap faktor-faktor yang mempengaruhi penurunan vitalitas pada tabel di atas, dapat diketahui bahwa yang menjadi faktor penyebab terjadinya penurunan di Kawasan Pasar Atas adalah :

Rendahnya tingkat kenyamanan, keamanan, keselamatan dan kesenangan bagi pengguna kawasan.

Kondisi bangunan yang buruk, tidak terawat dengan struktur bangunan dan tidak adanya pengamanan bahaya kebakaran, kurangnya ketersediaan ruang terbuka yang bersifat publik dan penghijauan bagi kawasan secara keseluruhan, jalur pejalan yang buruk dari segi kualitas, lokasi parkir yang tidak memadai tidak adanya daya tarik atraksi yang dapat menarik banyak pengunjung, tidak jelasnya orientasi bangunan di dalam kawasan secara keseluruhan.

Kontribusi faktor-faktor yang menjadi penyebab penurunan vitalitas Kawasan Pasar Atas sangat ditentukan dari aspek perancangan fisik yaitu tidak adanya kenyamanan, keamanan, keselamatan dan kesenangan bagi pengguna, sehingga diperlukan strategi perancangan yang dapat menjadikan Kawasan Pasar Atas menjadi vital dan memiliki daya tarik tersendiri yang membedakannya dengan kawasan pasar lainnya.

**GAMBAR 4.2**  
**Analisis Penurunan Vitalitas**

#### **4.4 Analisis Kondisi Kawasan Pasar Atas**

Kawasan Pasar Atas merupakan kawasan yang terletak di pusat kota Cimahi yang berada di CBD (Central Bussiness District). Memiliki ketinggian  $\pm$  850 m dpl, dengan kemiringan rata-rata berkisar antara 0-3% yang cenderung datar, sehingga kawasan ini cocok untuk dijadikan kawasan perdagangan, perkantoran dan perumahan.

##### **4.4.1 Kondisi Fisik Pasar, Terminal dan Toko**

Kondisi fisik Pasar Atas sudah mengalami banyak kerusakan dan tidak terawat, seperti saluran drainase yang terputus sehingga menimbulkan genangan air dan becek, selain itu terdapatnya atap bangunan pasar yang bocor, Pasar Atas belum memisahkan antara lahan basah dan lahan kering, sehingga hal ini membuat tidak tertatanya kios-kios dan menyebabkan koridor sirkulasi menjadi basah/becek. Beberapa bagian pasar sudah mengalami kerusakan, seperti tembok dan kondisi lapak, hal ini disebabkan oleh sudah lamanya bangunan, dan adanya kios yang mengalami kerusakan akibat kebakaran yang terjadi di pasar, juga terdapat beberapa kios yang menjadi gudang penyimpanan barang. Berdasarkan hal diatas maka diperlukannya pembangunan kembali fisik pasar dengan perencanaan yang lebih tertata dengan baik.

Kondisi Terminal Pasar Atas memiliki kapasitas yang kurang memadai dalam menampung angkutan umum yang dilayani, serta tidak teraturnya arah masuk dan keluar kendaraan yang ada di dalam Terminal Pasar Atas, dan Kondisi fasilitas terminal masih minim baik secara kuantitas maupun kualitas. Kendaraan angkutan kebanyakan mengambil badan jalan sebagai tempat pangkalan, sehingga lajur efektif yang ada berkurang. Hal ini menyebabkan gangguan terhadap arus pergerakan yang pada akhirnya menyebabkan kemacetan lalu lintas pada ruas jalan.

Kondisi pertokoan di Kawasan Pasar Atas cukup baik dan terawat, hanya perlu pembenahan dari segi kebersihan lingkungan dan penampilan dari bangunannya sendiri.

GAMBAR 4.3  
Kondisi Fisik Kawasan

Gambar 4.4  
Kondisi Fisik Bangunan Pasar Atas

#### **4.4.2 Lahan Terbangun**

Hampir 90% lahan di Kawasan Pasar Atas terbangun, bangunan pertokoan yang berada di Kawasan Pasar Atas berlantai dua. Bangunan Pasar Atas dan pertokoan tidak memiliki GSB (Garis Sempadan Bangunan) dan juga GSJ (Garis Sempadan Jalan). Hal ini dapat terlihat dengan dekatnya garis batas bangunan dengan trotoar untuk pejalan kaki, kemudian menuju badan jalan, sehingga Kawasan Pasar Atas tidak memiliki lahan parkir khusus, yang memakai badan jalan sebagai lahan parkir. Permasalahan utama yang pada umumnya terjadi pada kawasan pusat kota adalah kurangnya lahan terbuka, yang disebabkan karena tingginya nilai lahan sehingga seringkali pengembangan memaksimalkan lahan terbangun pada kawasan yang dikembangkan. Maka solusi untuk Kawasan Pasar Atas adalah memanfaatkan lahan semaksimal mungkin dengan pengembangan bangunan secara vertical serta meningkatkan kualitas ruang terbuka yang disediakan.

#### **4.4.3 Sirkulasi Kawasan Pasar Atas**

Pasar Atas memiliki enam buah pintu masuk dan keluar, dengan pintu masuk utama menghadap Jalan Pasar Atas. Lebar koridor jalan di dalam Pasar Atas berukuran 1 meter, 1,5 meter dan 2 meter, sehingga pada pagi hari para pengunjung berdesak-desakan pada waktu berbelanja. Berdasarkan hal tersebut maka perlunya perbaikan sirkulasi pejalan agar koridor jalan yang ada di perlebar sesuai dengan kecepatan dan jumlah dari pejalan kaki.

Sirkulasi kendaraan di Kawasan Pasar atas memiliki dua lajur dengan kendaraan berjalan dengan dua arah, dengan pengaturan lau-lintas yang kurang baik dan kurangnya tata informasi yang memadai, dengan demikian diperlukannya pengaturan lalu-lintas kendaraan dan perancangan jalur sirkulasi kendaraan yang melalui jalan pasar atas agar sirkulasi kendaraan menjadi lebih lancar.

Gambar 4.5  
Analisis Lahan Terbangun

GAMBAR 4.6  
PETA SIRKULASI PEJALAN DALAM PASAR

**GAMBAR 4.7**  
**PETA SIRKULASI KENDARAAN KAWASAN PASAR ATAS**

#### **4.4.4 Ketersediaan Prasarana**

##### **➡ Jaringan Air Bersih**

Sumber air bersih di Pasar Atas di peroleh melalui Jet Pump/sumur yang dialirkan ke WC yang hanya ada satu di dalam Pasar. Para pedagang yang memerlukan air bersih mengambil sendiri air tersebut dengan menggunakan ember. Dengan demikian diperlukannya penambahan sumur/jet pump yang disesuaikan dengan kebutuhan pemakaian dan jumlah pedagang yang ada.

##### **➡ Jaringan Air Limbah**

Pola pengaliran air kotor di Kawasan Pasar Atas saat ini memanfaatkan aliran Sungai Cimahi dan anak-anak sungainya (saluran primer), serta beberapa saluran air (kali). Sistem pembuangan air limbah yang terdapat di dalam Kawasan Pasar Atas menggunakan sistem pembuangan tertutup, dimana sistem pembuangan air limbah tersebut di hubungkan dengan sistem pembuangan air limbah Kota Cimahi.

Sedangkan saluran air (saluran sekunder) yang ada seperti saluran air pinggir jalan dan lingkungan, tidak terpolo yang mengarah kesaluran primer, sehingga perlu ada penataan lebih lanjut.

##### **➡ Jaringan Drainase**

Sistim jaringan drainase yang ada di Kawasan Pasar Atas berupa jaringan tertutup yang terletak di pinggir jalan, dimana jaringan tertutup di buat dibawah jalan dengan adanya perkerasan pada saluran dan permukaannya tertutup, sedangkan jaringan drainase di pasar atas sendiri berupa saluran sekunder berupa jaringan terbuka dan jaringan tertutup yang berada dalam pasar.

Jaringan drainase yang terdapat di dalam bangunan Pasar Atas kondisinya kurang baik, bila hujan terdapat genangan air yang masuk kedalam pasar, dan terdapatnya saluran drainase yang terputus oleh sampah, sehingga menimbulkan genangan air. Dari hal di atas maka diperlukannya rehabilitasi perbaikan saluran drainase di dalam pasar agar dapat berfungsi secara maksimal, dengan memperdalam saluran drainase dan membuat bak pengontrol agar dapat dibersihkan apabila ada sampah atau kotoran yang tersangkut.

### ➡ Jaringan Listrik

Kebutuhan energi listrik di Kawasan Pasar Atas maupun di Kota Cimahi secara keseluruhan dilayani oleh PT. PLN (Persero, Unit Pelayanan Jawa Barat) melalui sistem interkoneksi Jawa Barat. Umumnya pelayanan distribusi tersebut melalui sistem jaringan kabelisasi yang berada di pusat-pusat aktivitas seperti perkantoran, perdagangan, permukiman, industri, militer, dan lain-lain. Untuk pelayanan tenaga listrik di Kota Cimahi dilakukan dengan memakai sistem kelistrikan pola operasi terpadu (saling menunjang satu dengan yang lainnya), melalui kabel udara yang direntangkan dengan tiang-tiang setinggi 7 m pada lingkungan perumahan dan untuk jalan besar tinggi tiang mencapai 9 m dengan jarak antar tiang 50 m.

Terdapat 3 tiang listrik di dalam Pasar Atas yang berfungsi mendistribusikan listrik ke pada para pedagang. Untuk Tiap-tiap kios yang terdapat di pasar atas mendapat listrik dengan daya berkisar antara 60-100 watt sedangkan untuk kegiatan pendukung pasar lainnya berkisar 900 watt. Sistem jaringan listrik di dalam Pasar Atas terlihat tidak teratur, yang dapat menyebabkan arus pendek sehingga dapat menimbulkan kebakaran.

Dengan hal tersebut maka diperlukannya perbaikan terhadap sistim jaringan listrik dan penambahan tiang yang mendistribusikan listrik ke pasar atas, agar dapat menjadi lebih baik dan terhindar dari kemungkinan terjadinya kebakaran akibat arus pendek.

### ➡ Tempat Pembuangan Sampah

TPS (Tempat Pembuangan Sementara) Pasar Atas selain menampung sampah dari Pasar Atas juga menampung sampah-sampah Kawasan Pasar Atas dan sampah rumah tangga.

Kondisi TPS (Tempat Pembuangan Sementara) tersebut memakai sebagian ruas jalan yang seharusnya digunakan oleh pejalan kaki dan mengganggu kelancaran lalu-lintas kendaraan yang melintas, juga polusi yang ditimbulkan akibat kotoran dan bau sampah yang mengganggu kenyamanan pejalan kaki dan lingkungan sekitar.

Berdasarkan pertimbangan di atas maka diperlukannya re-desing tempat atau lahan sampah dengan pemisahan antara sampah basah, kering dan sampah

beracun agar pengolahannya tidak tercampur. Dengan cara tersebut diharapkan dapat terciptanya kualitas lingkungan menjadi lebih baik.

#### ➡ **Fasilitas Umum**

Fasilitas umum yang terdapat di Kawasan Pasar Atas antara lain :

- Mushola, yang terletak di dalam Pasar Atas, yang kondisinya kurang baik, dan ukurannya yang tidak memadai.

Untuk itu perlu memperbaiki kondisi fisik musholla dan memperluas musholla.

- WC umum yang terletak di dalam Pasar Atas yang cuman terdapat satu buah WC umum dengan tiga pintu.

Diperlukannya re-develop dan penambahan jumlah WC umum guna memperlengkap fasilitas umum yang ada sesuai dengan kebutuhan pemakaian.

- Warung telekomunikasi yang terletak di depan Pasar Atas

#### ➡ **Vegetasi Dan Ruang Terbuka**

Di sekitar Pasar Atas tidak terdapat pohon pelindung karena semua lahan telah dipakai untuk lahan parkir dan pedagang kaki lima, dan ruang terbuka hijau seperti taman juga tidak di temukan di Kawasan Pasar Atas. Diperlukannya vegetasi dan ruang terbuka agar dapat memberikan perlindungan dan membuat citra menjadi lebih baik.

Berdasarkan KDB dan KLB yang ditetapkan pemerintah Kota Cimahi untuk kawasan studi maka ruang terbuka yang dibutuhkan kawasan pasar atas adalah sebesar 30% dari luas lahan 2712 m<sup>2</sup> yaitu 813 m<sup>2</sup>.

**GAMBAR 4.8****Peta Analisis ketersediaan Prasarana**

#### 4.5 Analisis Kebutuhan Ruang

Dalam penentuan luas bangunan suatu kawasan baik itu terbangun maupun ruang terbuka harus memperhatikan peraturan bangunan dalam kawasan tersebut yaitu RTRW. Koefisien dasar bangunan yang diberlakukan di kawasan rencana ialah 70% bangunan dan 30% ruang terbuka.

Untuk mengetahui luas peruntukkan bangunan dan ruang terbuka dapat dilihat pada **Tabel IV.4**.

**Tabel IV.3**  
**Luas Peruntukkan Bangunan, RTH dan Utilitas**

KDB (70%)	RTH (30%)	Total
Bangunan & Utilitas	813	2712
1899		

*Sumber : Hasil Analisis 2009 Dan RTRW Cimahi 2003-2013*

**Tabel IV.4**  
**Jumlah Kios, Utilitas Dan Luas Lahan Pasar Atas**

No	Jenis	Jumlah (unit)	Luas/Unit (m2)	Luas Total (m2)
1	Toko	80	9	720
2	Kios	288	6	1728
3	Los	54	4	216
4	Dinas Pasar	1	8	8
5	Pos Keamanan	1	6	6
6	Pos Kebersihan	1	6	6
7	Musholla	1	16	16
8	MCK	1	12	12
<b>Luas Total</b>				<b>2712</b>

*Sumber : Hasil Analisis 2009 Dan Dinas Pasar Atas*

Kebutuhan komponen dalam ruang kawasan pasar dapat ditentukan berdasarkan :

- Pedoman perencanaan lingkungan pemukiman kota untuk kegiatan perdagangan. Komponen pada ruang pasar terdiri dari sarana utama dan sarana

pendukung, serta sarana pelengkap lainnya. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada **Tabel IV.5 Komponen Perdagangan Pada Kawasan Pasar.**

- ➔ Hasil pengamatan lapangan dilakukan untuk menentukan kebutuhan sarana pendukung lainnya. Cara ini untuk memperoleh masukan – masukan dan hasil yang baik berdasarkan fasilitas eksisting. Penentuan kebutuhan komponen pasar dapat dilihat pada **Tabel IV.6.**

**Tabel IV.5**  
**Komponen Perdagangan Pada Kawasan Pasar Atas**

No	Komponen Kegiatan	Jenis Pelayanan	Sarana	Keterangan
1	Utama 1. Pasar Basah 2. Pasar Kering 3. TPS 4. Parkir 5. Bongkar muat 6. Pangkalan transport	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kebutuhan pangan</li> <li>• Kebutuhan pangan</li> <li>• Kebutuhan sandang</li> <li>• Kebutuhan pelengkap</li> <li>• Tempat pembuangan</li> <li>• Parkir</li> <li>• Tempat bongkar muat barang</li> <li>• Pangkalan becak</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kios</li> <li>• Los</li> <li>• Kios</li> <li>• Los</li> <li>• Toko</li> <li>• Bak sampah / container</li> <li>• Lahan parkir</li> <li>• Tempat bongkar muat</li> <li>• Pangkalan becak</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kebutuhan pangan (Sembilan bahan pokok)</li> <li>• Kebutuhan pangan (makanan mentah dan jadi, minuman, dll)</li> <li>• Kebutuhan sandang (pakaian, aksesoris dll)</li> <li>• Kebutuhan pelengkap (elektronik, alat tulis, dll)</li> </ul>
2	Pendukung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pelayanan jasa</li> <li>• Fasilitas umum</li> <li>• Fasilitas sosial</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Petak bangunan</li> <li>• Bangunan</li> <li>• Ruang terbuka</li> <li>• bangunan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bank, Reparasi</li> <li>• Pos keamanan</li> <li>• Pusat informasi</li> <li>• Telekomunikasi</li> <li>• Kantor pos</li> <li>• Toilet</li> <li>• Tempat parkir</li> <li>• Wartel</li> <li>• Klinik</li> <li>• musholla</li> </ul>

Sumber : Pedoman Perencanaan Lingkungan Pemukiman Kota 1993 dan Hasil Pengamatan Lapangan

**Tabel IV.6**  
**Penentu Sarana Pada Komponen Pendukung Pasar**

No	Pengamatan	Sarana Pelengkap	Jenis
1	Berdasarkan fasilitas eksisting	Tempat parkir	Kendaraan
		Pangkalan transport	Angkutan umum
		Pos keamanan	Hansip
		Tempat ibadah	Musholla
		Tempat sampah	TPS
		Kantor dinas pasar	Kantor
		Telekomunikasi	Telepon koin / wartel
2	Berdasarkan Pedoman Perencanaan Lingkungan Permukiman Kota 1993	Pengobatan	Klinik kesehatan
		Tempat istirahat	Taman terbuka
		Jasa pelayanan	Bank pasar
		Bongkar muat barang	Parkir khusus
		Pos penanggulangan bahaya	Pemadam kebakaran

*Sumber : Pedoman Perencanaan Lingkungan Pemukiman Kota 1993 dan Hasil Pengamatan Lapangan*

#### 4.6 Analisis Hubungan Fungsional Antar Komponen Dalam Lokasi

Elemen-elemen dalam komponen kegiatan pasar yang membentuk suatu kawasan pasar, serta penataan fisik bangunannya tidak terlepas dari keterkaitan masing-masing fungsi kegiatan itu sendiri. Oleh karena itu dalam komponen kegiatan pasar secara utuh memiliki persyaratan sehingga akan mengelompok satu sama lain. Sesuai dengan hasil analisis mengenai kebutuhan komponen pasar, maka kawasan perencanaan terbagi kedalam beberapa komponen fungsional diantaranya :

- Komponen Utama
- Komponen Pendukung

Masing-masing komponen tersebut memiliki keterkaitan erat dengan komponen yang lain, misalnya komponen utama dalam keterkaitan bangunan tidak terlepas dengan sarana pendukung tempat parkir. Lingkungan kegiatan pada kawasan perencanaan yang dikelompokkan ke dalam fungsional bangunan adalah sebagai berikut :

#### **Komponen Pembentuk Kegiatan Pasar**

1. Komponen kegiatan utama pasar
2. Komponen kegiatan pendukung pasar

### 3. Fasilitas umum

#### **Komponen Pembentuk Kegiatan Utama Pasar**

1. Pasar basah dan pasar kering
2. Bongkar muat barang
3. Pangkalan transport
4. Tempat parkir
5. TPS

#### **Komponen Pembentuk Kegiatan Pendukung Pasar**

1. Pos cabang pembantu
2. Bank pasar
3. Koperasi pasar
4. Kantor dinas pasar
5. Pos keamanan
6. Pos pemadam kebakaran

#### **Komponen Fasilitas Umum**

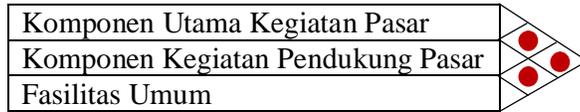
1. Musholla
2. Toilet
3. Wartel / telepon umum
4. Ruang terbuka / taman

Hubungan fungsional yang dimaksud diatas adalah hubungan atau keterkaitan antar komponen bangunan, baik hubungan secara aksesibilitas, hubungan keterkaitan kegiatan, maupun keterkaitan yang lainnya. Tingkat yang dijadikan sebagai gambaran mengenai hubungan fungsional tersebut dapat diklasifikasikan, (Dritasto, Achdiat, 2000, Perencanaan Kota) yaitu :

- Harus dekat, yaitu bentuk hubungan antar kegiatan yang mempunyai intensitas hubungan yang tinggi dan tidak saling mengganggu.
- Harus jauh, yaitu bentuk hubungan yang saling mengganggu dan tidak mempunyai intensitas hubungan yang tinggi.
- Harus jauh, tetapi harus mempunyai aksesibilitas yang tinggi tetapi saling mengganggu.
- Netral, yaitu bentuk hubungan yang tidak saling membutuhkan dan tidak mengganggu.

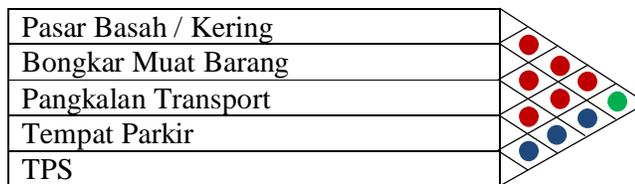
Secara diagramatik hubungan fungsional antar komponen dalam ruang pasar dapat dilihat pada diagram berikut :

### Hubungan Fungsional Antar Komponen Kegiatan di Dalam Kawasan Perencanaan



### Hubungan Fungsional Antar Elemen di Dalam Komponen Kegiatan

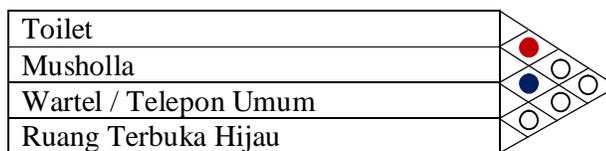
#### 1. Komponen Pembentuk Kegiatan Utama Pasar



#### 2. Komponen Pembentuk Kegiatan Pendukung Pasar



#### 3. Komponen Fasilitas Umum



Keterangan hasil analisis hubungan fungsional :

#### 1. Pasar dan Bongkar Muat

Harus dekat, karena mempunyai hubungan kegiatan dengan intensitas tinggi dan tidak saling mengganggu.

#### 2. Pasar dan Pangkalan Transport

Harus dekat, karena mempunyai hubungan kegiatan dengan intensitas tinggi dan tidak saling mengganggu.

3. Pasar dan Tempat Parkir  
Harus dekat, karena mempunyai hubungan kegiatan dengan intensitas tinggi dan tidak saling mengganggu.
4. Pasar dan TPS  
Harus jauh, tetapi mempunyai aksesibilitas yang tinggi, karena mempunyai intensitas hubungan yang tinggi tetapi saling mengganggu.
5. Bongkar Muat Barang dan Pangkalan Transport  
Harus dekat, karena mempunyai hubungan kegiatan dengan intensitas tinggi dan tidak saling mengganggu.
6. Bongkar Muat Barang dan Tempat Parkir  
Harus dekat, karena mempunyai hubungan kegiatan dengan intensitas tinggi dan tidak saling mengganggu.
7. Bongkar Muat Barang dan TPS  
Harus jauh, karena mempunyai hubungan yang saling mengganggu dan tidak mempunyai intensitas hubungan yang tinggi.
8. Pangkalan Transport dan Tempat Parkir  
Harus dekat, karena mempunyai hubungan kegiatan dengan intensitas tinggi dan tidak saling mengganggu.
9. Pangkalan Transport dan TPS  
Harus jauh, karena mempunyai hubungan yang saling mengganggu dan tidak mempunyai intensitas hubungan yang tinggi.
10. Tempat Parkir dan TPS  
Harus jauh, karena mempunyai hubungan yang saling mengganggu dan tidak mempunyai intensitas hubungan yang tinggi.
11. Pos Cabang Pembantu dan Bank Pasar  
Harus dekat, karena mempunyai hubungan kegiatan dengan intensitas tinggi dan tidak saling mengganggu.
12. Pos Cabang Pembantu dan Koperasi Pasar  
Netral, karena bentuk hubungan yang tidak saling membutuhkan dan tidak saling mengganggu.

13. Pos Cabang Pembantu dan Kantor Dinas Pasar

Netral, karena bentuk hubungan yang tidak saling membutuhkan dan tidak saling mengganggu.

14. Pos Cabang Pembantu dan Pos Keamanan

Netral, karena bentuk hubungan yang tidak saling membutuhkan dan tidak saling mengganggu.

15. Pos Cabang Pembantu dan Pos Pemadam Kebakaran

Netral, karena bentuk hubungan yang tidak saling membutuhkan dan tidak saling mengganggu.

16. Bank Pasar dan Koperasi Pasar

Netral, karena bentuk hubungan yang tidak saling membutuhkan dan tidak saling mengganggu.

17. Bank Pasar dan Kantor Dinas Pasar

Netral, karena bentuk hubungan yang tidak saling membutuhkan dan tidak saling mengganggu.

18. Bank Pasar dan Pos Keamanan

Harus dekat, karena mempunyai hubungan kegiatan dengan intensitas tinggi dan tidak saling mengganggu.

19. Bank Pasar dan Pos Pemadam Kebakaran

Netral, karena bentuk hubungan yang tidak saling membutuhkan dan tidak saling mengganggu.

20. Koperasi Pasar dan Kantor Dinas Pasar

Netral, karena bentuk hubungan yang tidak saling membutuhkan dan tidak saling mengganggu.

21. Koperasi Pasar dan Pos Keamanan

Netral, karena bentuk hubungan yang tidak saling membutuhkan dan tidak saling mengganggu.

22. Koperasi Pasar dan Pos Pemadam Kebakaran

Netral, karena bentuk hubungan yang tidak saling membutuhkan dan tidak saling mengganggu.

23. Pos Keamanan dan Pos Pemadam Kebakaran

Netral, karena bentuk hubungan yang tidak saling membutuhkan dan tidak saling mengganggu.

24. Toilet dan Musholla

Harus dekat, karena mempunyai hubungan kegiatan dengan intensitas tinggi dan tidak saling mengganggu.

25. Toilet dan Wartel / Telepon Umum

Netral, karena bentuk hubungan yang tidak saling membutuhkan dan tidak saling mengganggu.

26. Toilet dan Ruang Terbuka

Netral, karena bentuk hubungan yang tidak saling membutuhkan dan tidak saling mengganggu.

27. Musholla dan Wartel / Telepon Umum

Harus jauh, karena mempunyai hubungan yang saling mengganggu dan tidak mempunyai intensitas hubungan yang tinggi.

28. Musholla dan Ruang Terbuka

Netral, karena bentuk hubungan yang tidak saling membutuhkan dan tidak saling mengganggu.

29. Wartel / Telepon Umum dan Ruang Terbuka

Netral, karena bentuk hubungan yang tidak saling membutuhkan dan tidak saling mengganggu.

#### **4.7 Potensi Dan Permasalahan Kawasan Pasar Atas**

Potensi dan permasalahan suatu kawasan sangat berpengaruh terhadap perkembangan kawasan itu sendiri. Semakin besar potensi yang dimiliki oleh suatu kawasan akan menjadikan kawasan tersebut cepat mengalami pertumbuhan dan pembangunan demikian sebaliknya, semakin besar permasalahan dalam suatu kawasan akan menyebabkan lambatnya proses pengembangan dan pembangunan. Penjabaran mengenai potensi dan permasalahan Kawasan Pasar Atas dijabarkan sebagai berikut.

- **Potensi Pengembangan Kawasan Pasar Atas**

- **Aspek Fisik**

Kawasan Pasar Atas merupakan salah satu pasar yang memiliki nilai ekonomi lokasi tinggi dan strategis yang berada di pusat Kota Cimahi.

Secara geografis Kawasan Pasar Atas memiliki karakter lahan dan relatif datar sehingga mudah untuk dikembangkan sebagai lahan kegiatan perdagangan.

- **Aspek Transportasi**

Kawasan Pasar Atas dilalui jalan kolektor primer yaitu jalan Kol.Masturi, dan terdapatnya terminal Pasar Atas yang berskala regional yang memudahkan pencapaian ke Kawasan Pasar Atas, dengan hal ini Kawasan Pasar Atas memiliki nilai lahan yang tinggi dan mudahnya aksesibilitas keluar masuk Kawasan Pasar Atas, sehingga akan menjadi daya tarik tersendiri dan modal bagi pengembangan Kawasan Pasar Atas.

Terdapatnya terminal Pasar Atas yang memudahkan pencapaian dan aksesibilitas menuju Kawasan Pasar Atas.

- Trademark Kawasan Pasar sebagai kawasan niaga yang lengkap dan relatif murah.
  - Mempunyai skala pelayanan lokal maupun kota.
  - Mempunyai nilai dan unsur historis.

- **Permasalahan Kawasan Pasar Atas**

- Kondisi pasar atas tidak terawat dan terdapat banyak kerusakan.
  - Penyediaan ruang terbuka tidak ada/kurang.
  - Penataan ruang pejalan kaki tidak terencana dengan baik, sehingga banyak persimpangan antara jalur kendaraan dengan jalur pejalan kaki.
  - Kurangnya penghijauan menyebabkan tingginya suhu udara di sekitar kawasan.
  - Densitas bangunan amat padat sehingga menyebabkan kurangnya ruang terbuka.
  - Tempat pembuangan sampah berantakan dan tidak teratur.
  - Kurangnya penyediaan tempat parkir menyebabkan munculnya kantong-kantong parkir ilegal yang mempersempit jalur kendaraan di sekitar kawasan

- ➡ Area komuditi barang dagangan menyebar dan tidak tertata.
- ➡ Kurang dan tidak terawatnya fasilitas umum seperti WC, musholla dan lainnya.
- ➡ Kurangnya sarana penunjang transportasi seperti zebra cross, dan traffic light untuk meningkatkan pelayanan jalan.
- ➡ Sarana parkir yang menggunakan badan jalan yang mengakibatkan terganggunya arus lalu lintas kendaraan.
- ➡ Belum memadainya sarana penerangan pada malam hari.
- ➡ Penggunaan ruas jalan yang bercampur antara kendaraan bermotor, orang dan becak
- ➡ Kondisi jalan yang buruk dan becek terutama waktu hujan pada ruas jalan Pasar Atas

**GAMBAR 4.9**  
**Peta Potensi**

**GAMBAR 4.10**  
**Peta Permasalahan**