

BAB V

METODOLOGI PENELITIAN REVITALISASI PASAR BUNGA WASTUKENCANA KOTA BANDUNG

5.1. Kerangka Metodologi

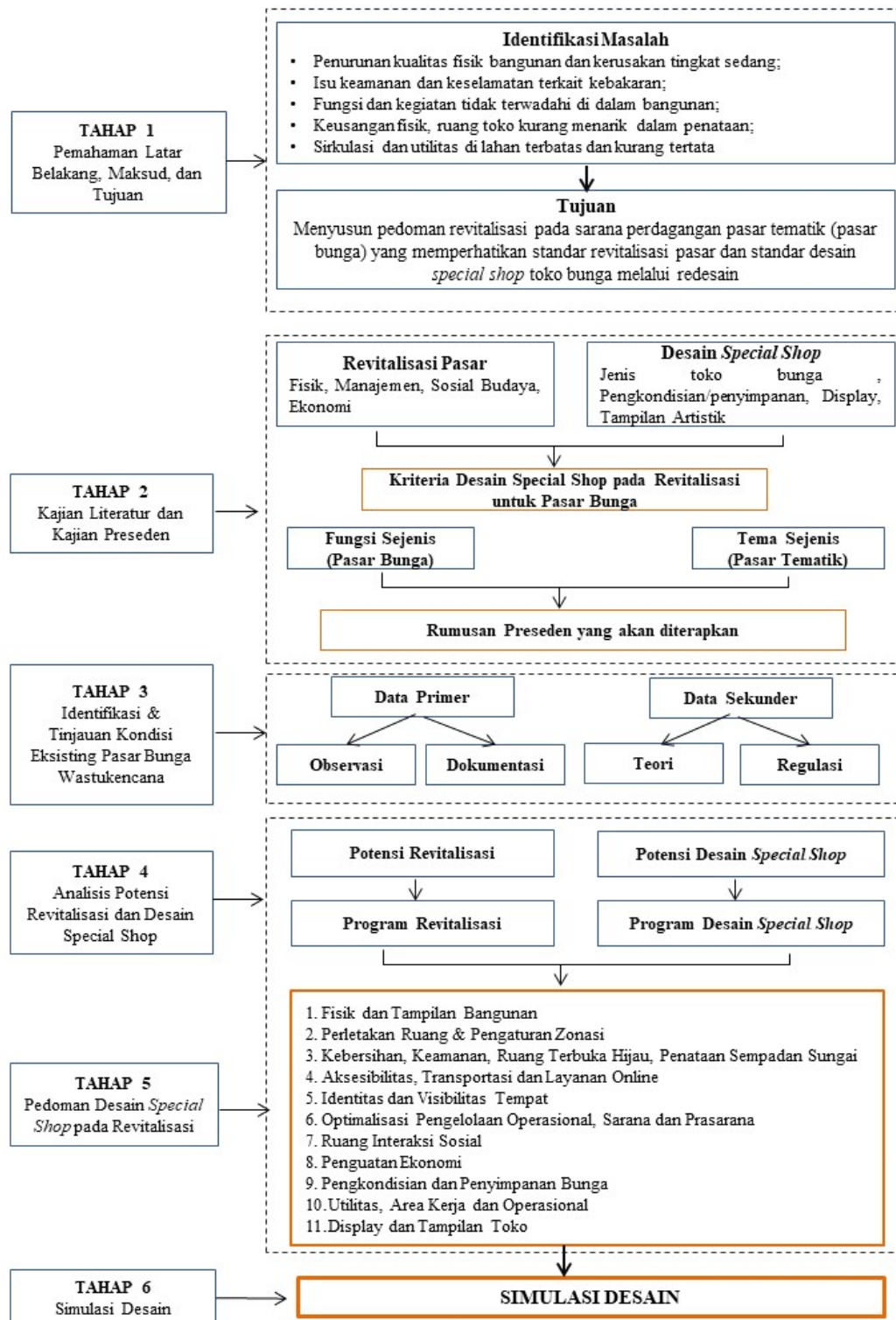
Metodologi penelitian diperlukan untuk menjabarkan proses pemecahan suatu masalah secara ilmiah. Dalam penelitian juga diperlukan pengumpulan data dan analisa sehingga menghasilkan sintesa penelitian.

Metodologi terdiri dari 6 tahapan utama. Tahap pertama dimulai dari identifikasi dan perumusan masalah yang bertujuan menghasilkan pedoman revitalisasi pasar melalui redesain. Tahap kedua menggali literatur teori desain untuk revitalisasi dan desain *special shop* toko bunga, yang menghasilkan kesimpulan aspek revitalisasi untuk pasar dan desain *special shop*. Pada tahap ini juga dilakukan kajian preseden sebagai studi banding pada fungsi sejenis (pasar bunga) dan tema sejenis (pasar tematik). Kajian preseden menghasilkan rumusan preseden yang akan diterapkan pada revitalisasi pasar melalui redesain.

Tahap ketiga yaitu tinjauan kondisi eksisting Pasar Bunga Wastukencana. Tahap ini bermaksud mengidentifikasi kondisi eksisting aspek revitalisasi seperti fisik, manajemen, sosial-budaya dan ekonomi. Tahap ini menghasilkan kesimpulan gambaran umum objek penelitian.

Tahap keempat yaitu analisis potensi revitalisasi dan desain *special shop* di Pasar Bunga Wastukencana yang menghasilkan pedoman revitalisasi melalui redesain, terdiri dari 11 aspek (tahap 5). Sebelas aspek tersebut dikembangkan menjadi konsep pada simulasi desain di tahap keenam.

Kerangka metodologi dalam penelitian ini digambarkan sebagai berikut:



Gambar 5. 1 Kerangka Metodologi
Sumber: Analisis Penulis, 2024

5.2. Data Penelitian

Berdasarkan sumbernya data yang digunakan dibagi menjadi 2 yaitu:.

1. Data Primer

Data primer yaitu data yang berkaitan langsung dengan objek penelitian, diperoleh dengan pengambilan di lokasi. Data primer diperoleh melalui:

1. Observasi: Penulis melakukan observasi ke Pasar Bunga Wastukencana untuk melihat kondisi, mengidentifikasi permasalahan dan wawancara singkat dengan pedagang bunga. Observasi dilakukan untuk merekam data apa adanya di lapangan. Teknik observasi yang dilakukan yaitu observasi pasif, dimana penulis tidak terlibat langsung dalam kegiatan ketika mengumpulkan data dan mengamati kondisi pasar.
2. Dokumentasi: Dokumentasi dilakukan dengan memotret pasar untuk memperlihatkan dan memberi gambaran lebih jelas mengenai situasi dan kondisi Pasar Bunga Wastukencana.

Pengumpulan data primer bertujuan memperoleh data berupa:

- a. Kondisi tapak dan lingkungan pasar
- b. Kondisi bangunan (fasilitas, fisik/keandalan, tampilan, kios bunga)
- c. Batas-batas tapak terhadap kawasan sekitar
- d. Vegetasi pada tapak
- e. Aksesibilitas, meliputi karakter sirkulasi orang dan kendaraan di sekitar pasar, jalur jalan, dan angkutan umum

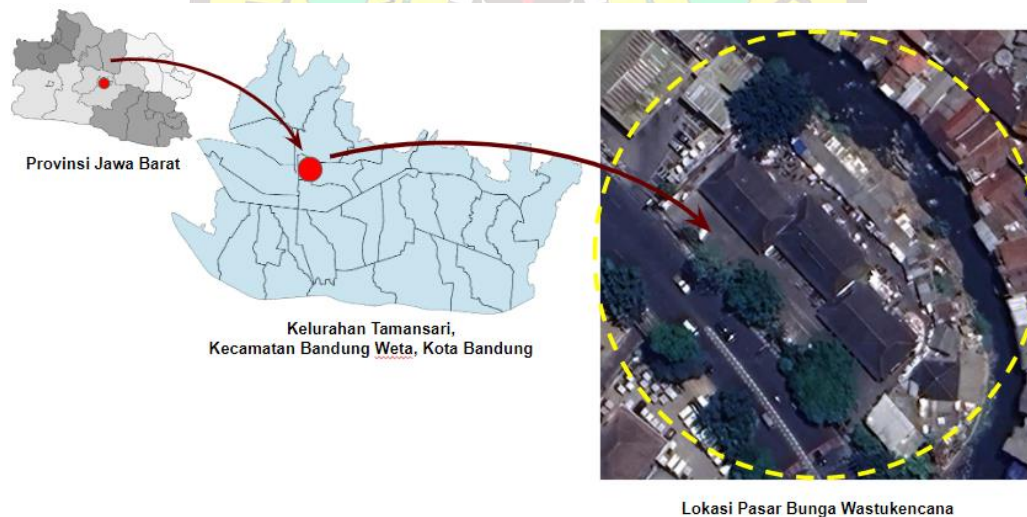
2. Data Sekunder

Data sekunder yaitu data/sumber yang tidak terkait langsung dengan objek penelitian, tetapi dibutuhkan untuk pengumpulan data dan fakta. Data sekunder diperoleh melalui:

1. Kajian Literatur: diperoleh dari teori/pendapat ahli terkait revitalisasi secara umum dan khusus. Revitalisasi secara khusus yang dimaksud yaitu literatur untuk revitalisasi pasar. Kajian literatur juga terkait *special shop* untuk jenis produk bunga, standar dan persyaratannya.
2. Regulasi/Standar: peraturan dan kebijakan pemerintah yang menjadi dasar perencanaan untuk melakukan proses analisa dan desain. Regulasi diperoleh dari undang-undang, peraturan daerah dan kota, serta peta regulasi kawasan (RTRW, RDTR, dsb)

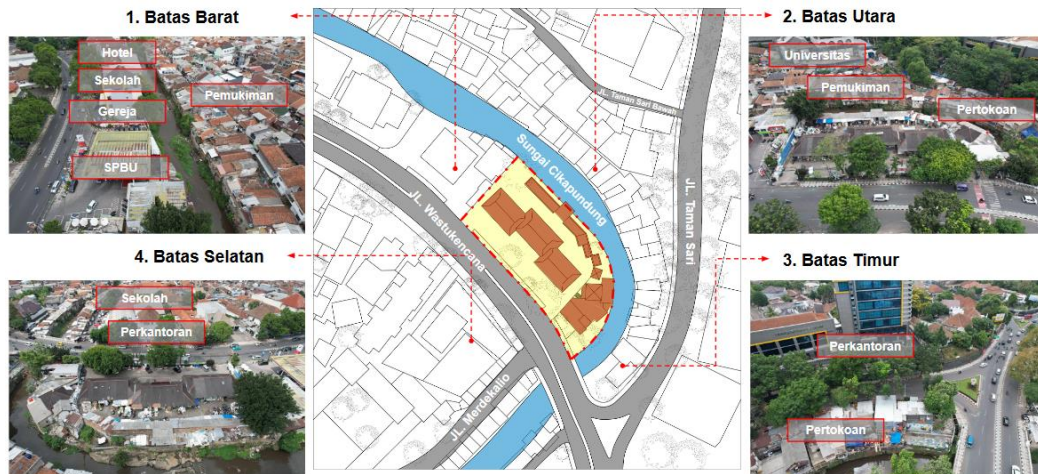
5.3. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian di pasar tematik Pasar Bunga Wastukencana yang terletak di Jalan Wastukencana No.34. Secara administrasi, Pasar Bunga Wastukencana terletak di Kelurahan Tamansari, Kecamatan Bandung Wetan, Kota Bandung.



Gambar 5. 2 Lokasi Penelitian
Sumber: Google Maps dengan pengolahan, 2024

Pasar Bunga Wastukencana berbatasan dengan sungai Cikapundung di sebelah utara, batas selatan dan timur Jalan Wastukencana, dan batas barat dengan SPBU Wastukencana. Secara ilustrasi, batas-batas wilayah Pasar Bunga Wastukencana yaitu:



Gambar 5. 3 Batas-batas wilayah Pasar Bunga Wastukencana

Sumber: Google Maps, 2024

Luas keseluruhan lokasi penelitian sekitar 4.096, 35 m², terdiri dari bangunan pasar. Berdasarkan RDTR Kota Bandung, zona lokasi diperuntukkan sebagai bangunan campuran intensitas tinggi dengan KDB maksimal 65%; KLB maksimal 6,5; KDH minimal 30%; GSB 10 meter dan GSS 3 meter.

5.4. Tahapan Penelitian

Tahapan penelitian yang akan dilakukan peneliti pada objek studi yaitu:

1. Langkah 1

Tahapan penelitian diawali pengamatan kondisi lapangan dan dokumentasi, untuk mengetahui isu dan permasalahan di Pasar Bunga Wastukencana.

Dokumentasi dilakukan secara fisik dan non-fisik, perekaman batas tapak dan kondisi fungsi bangunan, wawancara kepada pengguna.

2. Langkah 2

Identifikasi potensi, isu dan permasalahan pada objek studi secara teoritis

3. Langkah 3

Analisis isu dan permasalahan yang mengarah kepada fisik-arsitektural (permasalahan desain) agar dapat ditemukan solusinya. Analisis berupa

pengolahan data dari kajian literatur dan hasil pengamatan untuk kemudian disimpulkan sebagai aspek keputusan desain

4. Langkah 4

Mengkaji preseden yang memiliki fungsi dan tema sejenis untuk acuan solusi desain yang akan diterapkan pada objek penelitian. Objek preseden fungsi sejenis yang dipilih adalah pasar tematik yang menjual produk bunga, sedangkan objek dengan tema sejenis adalah desain bangunan pasar/komersil yang mewadahi kegiatan pasar tematik.

5. Langkah 5

Menetapkan rumusan kriteria desain dari hasil kajian literatur. Kemudian kriteria desain dianalisis dengan kajian preseden fungsi dan tema sejenis sehingga dihasilkan suatu kriteria perancangan untuk revitalisasi pasar dengan desain *special shop* (pasar tematik)

6. Langkah 6

Mengimplementasikan usulan desain dengan menerapkan kriteria-kriteria perancangan yang telah dirumuskan

7. Langkah 7

Menetapkan kesimpulan berdasarkan hasil kajian dan analisis yang dilakukan

5.5. Metode Analisis yang digunakan

Analisis dilakukan untuk menghimpun data dan mengklasifikasikan tujuan. Proses analisis dilakukan dengan menelaah kondisi objek penelitian. Seluruh analisis berkaitan dengan topik penelitian utama yaitu revitalisasi pasar bunga melalui redesain *special shop*. Sebagaimana yang disebutkan dalam peraturan, bahwa

dalam revitalisasi pasar terdapat 4 aspek yang harus diperhatikan (fisik, manajemen, sosial-budaya, ekonomi), maka aspek analisis dikategorikan menjadi aspek fisik dan non-fisik. Analisis yang dilakukan meliputi:

1. Analisis Fisik

a. Analisis Kondisi Fisik Bangunan

Dilakukan dengan meninjau kondisi eksisting dan mengidentifikasi kebutuhan yang belum tersedia/diperlukan untuk revitalisasi. Analisis menghasilkan kriteria yang perlu dimunculkan untuk fisik bangunan meliputi kebutuhan dan persyaratan ruang, persyaratan tampilan fisik bangunan, dan persyaratan kendalan bangunan (utilitas, struktur, dsb).

b. Analisis Zonasi

Dilakukan dengan mengidentifikasi kegiatan berdasarkan jenis pengguna (penjual, pembeli, pengelola), serta karakter ruang yang dibutuhkan. Analisis zonasi menghasilkan penentuan perletakan dan penataan fungsi ruang yang mempertimbangkan jenis dan aktivitas yang diwadahnya.

c. Analisis Sarana Kebersihan, Kesehatan, Keamanan dan Lingkungan

Analisis terkait lingkungan dalam regulasi perkotaan, dimana perlu penyediaan RTH dan penataan sempadan sungai. Analisis mengidentifikasi lingkungan keadaan sempadan sungai yang menghasilkan penentuan kriteria penataan lingkungan, RTH dan sempadan sungai.

d. Analisis Akses Transportasi

Terkait pencapaian menuju pasar oleh pejalan kaki dan kendaraan. Analisis dilakukan dengan mengidentifikasi sirkulasi pengguna dalam eksisting pasar, kemudian menghasilkan kriteria sirkulasi horizontal dan vertikal

e. Analisis Informasi dan Komunikasi

Analisis dilakukan dengan mengidentifikasi sarana informasi dan komunikasi eksisting di pasar, serta kebutuhan yang diperlukan untuk penyediaan sarana tersebut pada revitalisasi melalui redesain.

2. Analisis Non-Fisik

a. Analisis Aspek Manajemen

Mengidentifikasi keadaan pengelolaan dikaitkan dengan kebutuhan yang mengarah kepada fisik secara tidak langsung, yang menghasilkan rumusan revitalisasi pengelolaan dalam bentuk fisik.

b. Analisis Aspek Sosial-Budaya

Mengidentifikasi kegiatan sosial budaya eksisting di pasar, dikaitkan dengan kebutuhan yang mengarah pada fisik secara tidak langsung, menghasilkan rumusan revitalisasi sosial-budaya dalam bentuk fisik.

c. Analisis Aspek Ekonomi

Terkait penguatan sarana prasarana pada revitalisasi pasar. Analisis dilakukan dengan mengidentifikasi faktor penyebab resiko kerusakan pasar seperti bahan mudah terbakar pada produk, lalu menghasilkan rumusan revitalisasi ekonomi dalam bentuk penguatan sarana prasarana.

5.6. Sintesis

Dari analisis yang dilakukan, alternatif solusi desain dikeluarkan melalui tahapan sintesis. Sintesis berupa konsep-konsep desain dan realisasi konsep melalui gambar *preliminary design*. Sintesis berupa konsep desain terdiri dari:

1. Konsep Lingkungan: konsep aksesibilitas pejalan kaki, kendaraan umum dan pribadi, serta sirkulasi horizontal dan vertikal

2. Konsep Tapak: batas akses, penataan RTH dan sempadan sungai
3. Konsep Bangunan: konsep bentuk, zonasi, hubungan antar ruang, fasad, tampilan bangunan, desain *special shop*, serta sirkulasi vertikal dan horizontal
4. Konsep Keandalan Bangunan: konsep air bersih, sarana pengolahan air kotor/limbah, instalasi listrik, pemadam kebakaran, dan konsep struktur

5.7. Kerangka Penelitian

Topik penelitian berkaitan aspek sosial dan budaya cenderung menggunakan penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif menurut Creswell (2015) yaitu penelitian yang melibatkan prosedur untuk mempelajari isu-isu sosial dan manusia, serta dapat berangkat dari asumsi filosofis. Komponen kunci penelitian kualitatif diantaranya yaitu: objek penelitian tidak berpindah dari tempat asalnya, menjadi bagian kehidupan sehari-hari, dan sumber data melibatkan orang-orang melalui wawancara dan observasi (Groat & Wang, 2013).

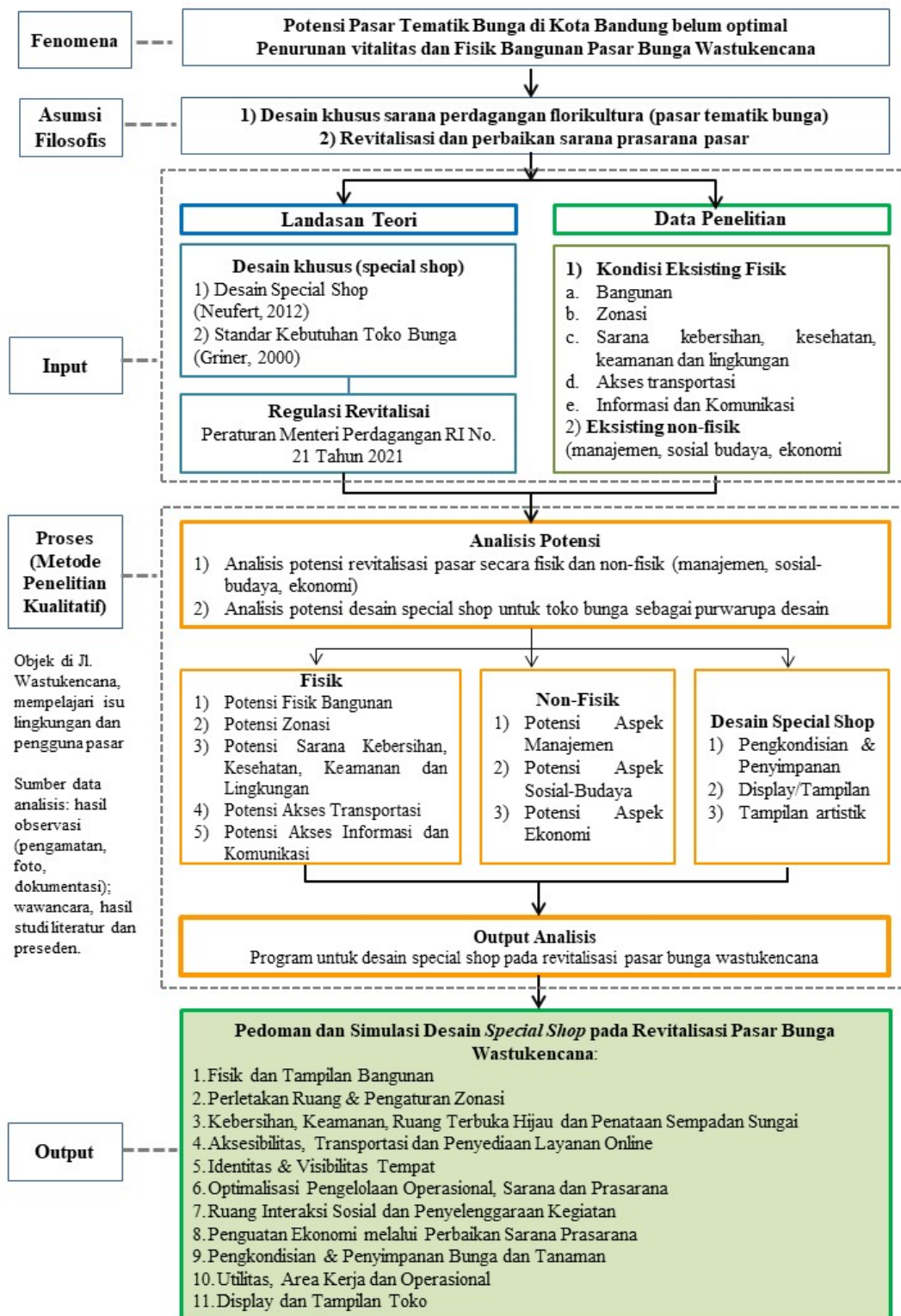
Dalam penelitian, terdapat beberapa pendekatan yang digunakan untuk mencapai hasil lebih spesifik, salah satunya pendekatan studi kasus. Menurut Creswell (2015), pendekatan studi kasus melibatkan objek penelitian dan juga hasil dari penelitian tersebut, dimulai dengan mengidentifikasi satu kasus yang spesifik, dimana peneliti mengumpulkan bentuk data kualitatif, seperti wawancara, pengamatan, dokumen, hingga bahan audiovisual. Pendekatan studi kasus mendukung pemecahan masalah penelitian kualitatif secara spesifik suatu kasus melalui data-data kualitatif tersebut.

Pada penelitian revitalisasi melalui redesain Pasar Bunga Wastukencana, metode penelitian yang digunakan adalah metode kualitatif dengan pendekatan studi kasus. Metode ini dipilih karena objek penelitian bertempat secara spesifik di

lokasi penelitian Jl. Wastukencana dan tidak berpindah. Penelitian ini melibatkan prosedur untuk mempelajari isu-isu sosial dan manusia yang terlibat di Pasar Bunga Wastukencana yaitu penjual, pembeli, dan pengelola. Sumber data yang digunakan untuk analisis terdiri dari hasil observasi (pengamatan, foto, dokumentasi ke lokasi) dan wawancara dengan sebagian penjual. Sumber data juga menggunakan hasil kajian literatur dan kajian preseden.

Kerangka Penelitian digambarkan sebagai berikut (halaman selanjutnya):





Gambar 5. 4. Kerangka Penelitian
Sumber: Analisis Penulis, 2024



BAB VI

POTENSI PASAR BUNGA WASTUKENCANA KOTA BANDUNG

6.1.Potensi Revitalisasi Pasar Bunga Wastukencana

Analisis dilakukan dengan mengidentifikasi isu dan permasalahan yang terjadi antara aspek fisik dan non-fisik untuk revitalisasi pada kawasan penelitian yakni Pasar Bunga Wastukencana. Analisis revitalisasi dibagi menjadi 2 bagian, yaitu :

1. Analisis Aspek Revitalisasi Fisik: meliputi kondisi fisik bangunan, zonasi, sarana kebersihan kesehatan, transportasi, informasi dan komunikasi
2. Analisis Aspek Revitalisasi Non-Fisik: mencakup manajemen, sosial-budaya dan ekonomi

6.1.1. Potensi Revitalisasi Fisik

1. Fisik Bangunan

Kondisi fisik pasar sudah usang karena tidak ada pembaharuan dari segi penataannya yang bersifat pasar tematik (*special shop*) maupun dari desain tampilan yang terakhir direnovasi pada tahun 1987. Keadaan fisik bangunan Pasar Bunga Wastukencana sebagai berikut:

a. Kebutuhan dan persyaratan ruang

Dari segi standar revitalisasi pasar, terdapat sarana prasarana yang belum tersedia dan layak/memadai seperti kantor pengelola, toilet, pos keamanan, ruang menyusui, ruang kesehatan, dan sarana dan akses pemadam kebakaran. Terdapat fungsi dan kegiatan yang tidak terwadahi di dalam bangunan, yaitu area perakitan bunga.

b. Keandalan bangunan

- Struktur Bangunan: bangunan pasar mengalami kerusakan fisik sedang yaitu kerusakan pada kusen dan plafon, serta rangka atap belum diperbaharui. Dalam jangka panjang, struktur konstruksi akan terus mengalami penurunan keandalan sehingga membahayakan pengguna pasar.
- Pemadam Kebakaran: dari segi mitigasi resiko kebakaran, belum ada instalasi pemadam kebakaran, jalur evakuasi, atau penanganan kebakaran pasif yang memadai di area pasar.
- Listrik: penyediaan listrik bersumber hanya dari PLN. Untuk listrik setiap toko menggunakan sistem token. Saat ini belum tersedia gardu listrik khusus, ruang panel, maupun sumber daya cadangan berupa genset.
- Air Bersih: sumber air berasal dari PDAM, belum ada reservoir atau tangki penyimpanan air bersih untuk mensuplai kebutuhan kegiatan pasar.
- Air Kotor: berasal dari penggunaan toilet (*dark water*) dan dari kegiatan pengolahan bunga (*grey water*). Belum terdapat tempat pengolahan khusus untuk limbah domestik pasar. Sistem pembuangan *dark water* berupa *septic tank* per blok toilet/kamar mandi, berada di area mushola.

c. Tampilan fisik bangunan

Bangunan dan ruang toko di Pasar Bunga Wastukencana mengalami kerusakan tingkat sedang, serta kurang menarik dari segi tampilan. Keusangan fisik dan sampah yang kurang terkelola membuat lingkungan pasar berkesan 'kumuh' sehingga menurunkan daya tarik pengunjung dan potensi jual-beli bunga kurang terangkat.

Kesimpulan Analisis

Berdasarkan uraian diatas, dihasilkan kesimpulan analisis sebagai berikut:

Tabel 13. Kesimpulan Aspek Fisik

No.	Aspek Fisik	Analisis	Kesimpulan
a.	Kebutuhan dan persyaratan ruang	Terdapat sarana prasarana yang belum tersedia dan layak/memadai berdasarkan standar revitalisasi pasar	Penyediaan dan peningkatan fasilitas yang belum tersedia, yaitu: <ul style="list-style-type: none"> - kantor pengelola; - toilet; - pos keamanan; - ruang menyusui; - ruang kesehatan; - ruang peribadatan; - sarana dan akses pemadam kebakaran; - tempat parkir; - tempat penampungan sampah sementara. - sarana pengolahan air limbah; - sarana air bersih; dan - instalasi listrik
b.	Keandalan bangunan		
	Struktur Bangunan	<ul style="list-style-type: none"> - kerusakan fisik sedang - membahayakan dalam jangka panjang 	<ul style="list-style-type: none"> - Pembaharuan struktur fisik bangunan yang direncanakan sesuai fungsi pasar
	Pemadam Kebakaran	<ul style="list-style-type: none"> - belum ada instalasi pemadam kebakaran, jalur evakuasi, atau penanganan kebakaran pasif yang memadai 	<ul style="list-style-type: none"> - Perlu penyediaan instalasi pemadam kebakaran secara pasif maupun aktif, serta jalur evakuasi

No.	Aspek Fisik	Analisis	Kesimpulan
	Listrik	- belum tersedia gardu listrik, ruang panel, dan genset	Perlu penyediaan instalasi listrik yang memadai dengan gardu listrik, ruang panel dan genset sesuai Standar Kebijakan Penyediaan Listrik Rencana Usaha Penyediaan Tenaga Listrik PT PLN 2013-2022
	Air Bersih	- Sumber utama PDAM - belum ada reservoir air untuk suplai kebutuhan kegiatan pasar	- Perlu penyediaan sumber air lain (sumur dalam/reversible) dengan reservoir yang memadai
	Air Kotor	- belum terdapat tempat pengolahan limbah domestik pasar.	- Perlu penyediaan sistem pengolahan air limbah domestik (SPAL-DT) di pasar sebelum dibuang ke saluran kota
c.	Tampilan fisik bangunan	- Keusangan fisik bangunan ruang toko karena tidak ada pembaharuan - Tampilan bangunan kurang menarik dan kurang mengikuti perkembangan teknologi - Sampah kurang terkelola, kesan kumuh	- Perlu pembaharuan fisik bangunan dari segi keseluruhan - Tampilannya perlu diperbaharui agar menjadi daya tarik khas pasar tematik produk bunga -

2. Zonasi

Pasar tematik memiliki karakter berbeda dari pasar reguler berdasarkan jenis kegiatan serta pengguna yang nantinya mempengaruhi karakter ruang dan zonasinya. Identifikasi jenis pengguna dan karakter ruang di Pasar Bunga Wastukencana yaitu sebagai berikut:

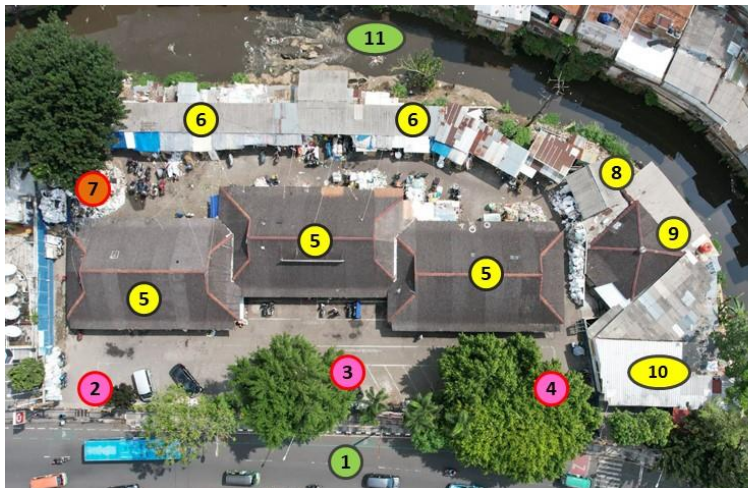
a. Jenis Pengguna

Pengguna fasilitas di Pasar Bunga Wastukencana dikelompokkan menjadi empat kategori:

- Distributor/pemasok bunga dari petani bunga ke pedagang
- Pengunjung yang datang dan membeli produk bunga
- Pedagang yang memiliki/menyewa kios di pasar untuk menjual produk
- Pengelola pasar, dalam hal ini pihak PD Pasar. Namun saat ini pengelola tidak *stand-by* di kantor Pasar Bunga Wastukencana
- Pihak ketiga (*stakeholders*) untuk operasional, yaitu dari PD Kebersihan untuk mengangkut sampah. Pihak ketiga yang tidak terlibat langsung dalam operasional yaitu penyewa area untuk rumah makan.

b. Karakter Ruang

Kegiatan khas di pasar bunga berkaitan dengan pengolahan dan perangkaian bunga, begitu juga di Pasar Bunga Wastukencana. Kegiatan ini diawali dari distribusi bunga dari pemasok, penyimpanan, perangkaian dan pembersihan hingga display produk. Produk bunga memerlukan kehati-hatian dalam pengolahan dan penyimpanan mengingat mudah rusak. Jenis kegiatan di Pasar Bunga Wastukencana membutuhkan karakter ruang khusus, akan tetapi saat ini belum terwadahi di fasilitas eksisting pasar. Hal ini dapat dilihat dari kegiatan perangkaian bunga yang tidak terwadahi dalam ruangan serta belum adanya tempat penyimpanan bunga yang memadai di toko. Selain itu juga belum ada sistem pembuangan sampah yang terkelola di pasar, yang menyebabkan penumpukan sampah bekas pengolahan bunga.



Keterangan :

1. Jalan Wastukencana
2. Pintu Masuk Pasar
3. Area Parkir
4. Pintu Keluar Pasar
5. Blok Bangunan Pasar bagian Depan
6. Blok Bangunan Pasar bagian Belakang
7. Tempat Pembuangan Sampah
8. Kantor Pengelola
9. Mushola
10. Area yang disewakan (tempat makan)
11. Sungai Cikapundung

Gambar 6. 1 Kondisi eksisting letak fasilitas di Pasar Bunga Wastukencana

Sumber: Analisis Penulis, 2024



Jalan Wastukencana

Blok Bangunan Pasar bagian Depan

Blok Bangunan Pasar bagian Belakang

Sungai Cikapundung

Mushola & Kantor Pengelola

Gambar 6. 2 Kondisi eksisting letak fasilitas di Pasar Bunga Wastukencana

Sumber: Analisis Penulis, 2024

Pasar Bunga Wastukencana sudah memiliki fasilitas seperti petak toko, tempat parkir, pos keamanan, mushola, toilet dan kantor pengelola. Namun letak fasilitas-fasilitas ini kurang terpetakan sesuai zonasi (publik, semi-publik, privat, servis) sehingga menimbulkan kesan kumuh, misalnya area servis seperti tempat sampah dapat terlihat dari area masuk.

Identifikasi jenis pengguna dan karakter ruang di Pasar Bunga Wastukencana yang sudah dan/atau belum terwadahi sebagai berikut:

Tabel 14. Identifikasi jenis pengguna, karakter ruang, dan pemenuhannya di eksisting Pasar Bunga Wastukencana

Pengguna	Aktivitas	Kebutuhan Ruang	Karakter Ruang	Terwadahi	Belum Terwadahi	Keterangan
Distributor	Datang > parkir > drop barang dagangan/bunga > distribusi barang ke kios > bertransaksi jual/beli + service (sholat, buang air, makan dan minum) > pulang	Entrance	Publik-Umum	√		
		Tempat parkir	Publik-Servis		X	Tempat parkir dan bongkar muat menyatu dengan parkir pengunjung
		Area <i>drop off</i> /bongkar muat/ <i>Loading dock</i>	Publik-Servis		X	Area <i>drop off</i> masih menyatu dengan tempat parkir
		Musala	Publik-Umum	√		Posisi kurang terlihat (di belakang pasar)
		Toilet	Publik-Servis		X	Belum tersedia toilet umum yang memadai
Pengunjung	Datang > parkir > berkeliling pasar/bertransaksi jual/beli + service (sholat, buang air, makan dan minum) > pengiriman barang	Entrance	Publik-Umum	√		
		Tempat parkir	Publik-Servis		X	Tempat parkir dan bongkar muat menyatu dengan parkir pengunjung
		Toko/koridor toko	Publik-Komersil		X	Kondisi toko usang secara fisik, area display kurang memadai

Pengguna	Aktivitas	Kebutuhan Ruang	Karakter Ruang	Terwadahi	Belum Terwadahi	Keterangan
	(opsional) > menuju tempat parkir > pulang	Area untuk melihat display produk	Publik-Komersil		X	Kurangnya area koridor yang tertutup atap untuk melihat display produk
		Area menunggu pesanan	Publik-Umum/Publik-Komersil		X	Hampir tidak ada area khusus tunggu pesanan yang memadai
		Musala	Publik-Umum	√		Posisi kurang terlihat (di belakang pasar)
		Toilet	Publik-Servis		X	Belum tersedia toilet umum yang memadai
		Foodcourt/restoran	Publik-Komersil	√		Terdiri dari 1 jenis
		R. Kesehatan	Servis-Privat		X	Belum ada ruang kesehatan
Pengelola	Datang > parkir > menuju ruangan/desk masing-masing > berkegiatan + service (istirahat, sholat, buang air, makan dan minum) > menuju tempat parkir > pulang	<i>Entrance</i>	Publik-Umum	√		
		Tempat parkir	Publik-Umum		X	Tempat parkir dan bongkar muat menyatu dengan parkir pengunjung
		Kantor pengelola	Publik-Umum		X	Kurang terawat dan memadai
		R. Kesehatan	Servis-Privat		X	Belum ada ruang kesehatan
		R. Keamanan	Servis-Privat		X	Belum ada ruang keamanan
		R. Panel	Servis-Privat		X	Belum ada ruang panel

Pengguna	Aktivitas	Kebutuhan Ruang	Karakter Ruang	Terwadahi	Belum Terwadahi	Keterangan
		Area display produk	Publik-Komersil		X	Kurangnya area koridor yang tertutup atap untuk melihat display produk
		Musala	Publik-Umum	√		Posisi kurang terlihat (di belakang pasar)
		WC	Publik-Servis		X	Belum tersedia toilet umum yang memadai
		Area kegiatan pengelola selain kantor/ruang terbuka	Publik-Umum/Publik-Komersil		X	Belum tersedia
		Foodcourt/restoran	Publik-Komersil	√		Terdiri dari 1 jenis
Pedagang	Datang > parkir > drop barang dagangan/bunga dari pemasok > distribusi barang ke kios > menyiapkan kios untuk buka > bertransaksi jual/beli + service (sholat, buang air, makan dan minum) >	Entrance	Publik-Umum			
		Tempat parkir	Publik-Umum		X	Tempat parkir dan bongkar muat menyatu dengan parkir pengunjung
		<i>Loading Dock</i>	Publik-Servis		X	Area <i>drop off</i> masih menyatu dengan tempat parkir
		R.Ozonisasi	Servis-Privat		X	Belum tersedia
		Gudang	Servis-Privat		X	Belum tersedia secara aman layak
		Lift servis	Publik-Servis		X	Belum tersedia

Pengguna	Aktivitas	Kebutuhan Ruang	Karakter Ruang	Terwadahi	Belum Terwadahi	Keterangan
	pengiriman barang (opsional) > pembuangan sampah > menuju tempat parkir > pulang	Toko	Publik-Komersil	√		Kondisi toko usang secara fisik, area display kurang memadai
		Area pengolahan/perangkaian bunga	Publik-Komersil		X	Area pengolahan bunga kurang memadai, tidak tertutup atap
		Area display produk	Publik-Komersil		X	Kurangnya area koridor yang tertutup atap untuk melihat display produk
		Musala	Publik-Umum	√		Posisi kurang terlihat (di belakang pasar)
		WC	Publik-Servis		X	Belum tersedia toilet umum yang memadai
		Tempat pembuangan sampah	Publik-Servis	√		Tersedia namun kurang tertutup (kesan kumuh)
		Area terbuka	Publik-Umum/Publik-Komersil		X	Kurang tersedia area terbuka yang memadai
		Foodcourt/restoran	Publik-Komersil	√		Terdiri dari 1 jenis
		R. Kesehatan	Servis-Privat		X	Belum ada ruang kesehatan
		<i>Entrance</i>	Publik-Umum			

Pengguna	Aktivitas	Kebutuhan Ruang	Karakter Ruang	Terwadahi	Belum Terwadahi	Keterangan
Pihak ketiga (stakeholders)	Datang > parkir > berkeliling pasar/bertransaksi jual/beli/melakukan kegiatan + service (sholat, buang air, makan dan minum) > pengiriman barang (opsional) > menuju tempat parkir > pulang	Tempat parkir	Publik-Umum		X	Tempat parkir dan bongkar muat menyatu dengan parkir pengunjung
		<i>Loading dock</i>	Publik-Servis		X	Area <i>drop off</i> masih menyatu dengan tempat parkir
		Lift servis	Publik-Servis		X	Belum tersedia
		Area kegiatan untuk kolaborasi	Publik-Umum/Publik-Komersil		X	Kurang tersedia area terbuka yang memadai
		Ruang terbuka	Publik-Umum/Publik-Komersil		X	Kurang tersedia area terbuka yang memadai
		Foodcourt/restoran	Publik-Komersil	√		Terdiri dari 1 jenis
		Area display produk	Publik-Komersil		X	Kurangnya area koridor yang tertutup atap untuk melihat display produk
		R. Kesehatan	Servis-Privat		X	Belum ada ruang kesehatan
		Musala	Publik-Umum	√		Posisi kurang terlihat (di belakang pasar)
		WC	Publik-Servis		X	Belum tersedia toilet umum yang memadai

Berdasarkan tabel diatas, dapat disimpulkan terdapat kebutuhan penyediaan ruang yang belum ada di pasar untuk mawadahi kebutuhan pengguna. Selain itu, beberapa fasilitas yang tersedia juga perlu pembaharuan karena kondisinya sudah tidak memadai. Kebutuhan ruang didapatkan dari studi ruang dan standar perencanaan.

Kesimpulan Analisis

Pasar Bunga Wastukencana kurang tertata dari segi zonasi sehingga muncul adanya kesan kumuh dan kurang tertata. Pasar belum memiliki beberapa sarana dan prasarana sesuai standar sehingga perlu perencanaan dalam pengaturan/perletakan zonasi yang kompatibel untuk pasar di masa mendatang.

Berdasarkan uraian diatas, dihasilkan kesimpulan analisis sebagai berikut:

Tabel 15. Kesimpulan analisis zonasi Pasar Bunga Wastukencana

Aspek Zonasi	Analisis	Kesimpulan
Kebutuhan ruang dan penataan sesuai zonasi	Kebutuhan Ruang:	Pengelompokkan zonasi:
	<i>Entrance</i>	Publik-Umum
	Tempat parkir	
	Musala	
	Kantor pengelola	
	Area menunggu pesanan	Publik-Umum/Komersil
	Toko/koridor toko	Publik-Komersil
	Area display produk	
	Area pengolahan/ perangkaian bunga	
	Foodcourt/restoran	
	Area kegiatan kolaborasi / ruang terbuka	Publik-Servis
	Area <i>drop off</i> /bongkar muat/ <i>Loading dock</i>	
	Toilet	
	Lift servis	
	Tempat pembuangan sampah	Servis-Privat
R. Kesehatan		
R. Keamanan		

Aspek Zonasi	Analisis	Kesimpulan
	R. Panel	
	R.Ozonisasi	
	Gudang	

3. Sarana Kebersihan, Kesehatan, Keselamatan, Keamanan dan Lingkungan

Aspek kebersihan dan kesehatan berkaitan dengan pengelolaan sampah dan kebersihan di Pasar Bunga Wastukencana. Aspek keselamatan dan keamanan berkaitan dengan sistem keamanan dan penjagaan barang maupun properti pasar. Sedangkan aspek lingkungan berkaitan dengan kondisi ruang terbuka hijau dan lingkungan pasar yang berbatasan dengan sungai Cikapundung.

a. Pengelolaan Sampah

Sampah hasil kegiatan langsung dibuang di tempat pembuangan sementara pasar, selanjutnya diambil oleh PD Kebersihan. Penempatan TPS berada di belakang pasar, namun masih terlihat dari area depan pasar (tidak tertutup) sehingga menimbulkan kesan visual yang kurang baik. Akses pengambilan sampah menyatu dengan akses pengunjung.

b. Sistem Keamanan

Pasar belum memiliki sistem keamanan seperti penyediaan pos satpam, penitipan barang, maupun penyediaan CCTV untuk keamanan.

c. Ruang Terbuka Hijau

Dari segi ruang terbuka hijau, tidak banyak vegetasi alami yang tumbuh di pasar. Keberadaan pohon di bagian depan pasar cukup membuat kesan asri, namun perlu penataan agar area depan pasar tidak tertutupi

dan lebih rapi. Di bagian tengah dan belakang pasar, kurang terdapat elemen hijau baik semak maupun pohon.

d. Sempadan Sungai

Pasar Bunga Wastukencana yang berbatasan sungai Cikapundung yang memiliki garis sempadan sungai (GSS) sebesar 3 meter dan hanya digunakan sebagai tempat penyimpanan sementara. Dari segi visual, pemandangan ke sungai kurang bagus karena berhadapan dengan bagian belakang toko-toko warga di seberangnya. Aliran sungai normal di musim kering namun sangat deras dan membahayakan jika terjadi hujan besar. Belum ada penataan di pinggiran sungai sebagai *river front* atau area terbuka hijau yang sesuai dengan regulasi.

Kesimpulan Analisis

Berdasarkan Perda Kota Bandung No. 5 Tahun 2022 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandung Tahun 2022-2042, Pasar Bunga Wastukencana terikat regulasi ruang terbuka hijau (RTH) dan sungai yang harus mempertimbangkan aspek fungsi ekologis, resapan air, ekonomi, sosial budaya, dan estetika serta dilakukan penataan kawasan sempadan sungai; pengembangan jalur hijau jalan; pengembangan konsep taman vertikal/taman di atap bangunan/gedung (*vertical garden*). Namun saat ini belum ada penataan sempadan sungai dan pengembangan konsep taman/resapan air di sempadan sungai belakang pasar.

Berdasarkan uraian diatas, dihasilkan kesimpulan analisis yaitu:

Tabel 16. Kesimpulan analisis sarana kebersihan, kesehatan, keselamatan dan lingkungan di Pasar Bunga Wastukencana

No	Aspek	Analisis	Kesimpulan
1	Pengelolaan Sampah	<ul style="list-style-type: none"> - Pengelolaan sampah terbuka - Mengganggu kenyamanan pengguna 	<ul style="list-style-type: none"> - Penyediaan tempat sampah sementara yang semi-tertutup agar tidak mengganggu kenyamanan pengguna
2	Sistem Keamanan	<ul style="list-style-type: none"> - Belum ada pos keamanan, penitipan barang, maupun penyediaan CCTV 	<ul style="list-style-type: none"> - Penyediaan pos keamanan, penitipan barang dan sistem CCTV
3	Ruang Terbuka Hijau	<ul style="list-style-type: none"> - Belum tersedia ruang terbuka hijau yang memadai di lingkungan pasar karena keterbatasan lahan horizontal 	<ul style="list-style-type: none"> - Perlu penyediaan ruang terbuka hijau berupa taman vertikal/taman di atap bangunan/gedung (<i>vertical garden</i>).
4	Sempadan Sungai	<ul style="list-style-type: none"> - Orientasi bangunan membelakangi sungai - GSS digunakan sebagai tempat penyimpanan sementara, - Belum ada pemanfaatan sempadan sungai sesuai regulasi 	<ul style="list-style-type: none"> - Orientasi bangunan sebagian menghadap ke sungai - Penataan sempadan sungai menjadi ruang terbuka yang mudah diakses, rekreatif dan estetis bagi pengunjung pasar

4. Aksesibilitas dan Transportasi

Aksesibilitas berkaitan dengan cara pencapaian pengunjung ke dan dari Pasar Bunga Wastukencana. Pengunjung dapat berjalan kaki, menggunakan kendaraan umum, kendaraan pribadi dan transportasi *online*.

a. Akses Pejalan Kaki

Pejalan kaki dapat mengakses pasar dari Jalan Wastukencana. Terdapat akses trotoar yang menghubungkan antara Jalan Wastukencana dengan Jalan Tamansari, yang juga mempermudah akses dari Jalan Tamansari ke

pasar secara langsung. Tingkat kegiatan pejalan kaki di depan pasar cukup tinggi karena berdekatan dengan pom bensin, sekolah, gereja, dan kampus. Bagi pengunjung dari arah Merdekaliwo harus menyebrang terlebih dahulu di depan pasar, karena belum tersedia jembatan penyebrangan. Intensitas penyebrangan di area depan pasar cukup tinggi karena pasar berhadapan dengan jalan menuju SMPN 40 Bandung.

b. Akses Kendaraan Umum

Pasar Bunga Wastukencana mudah dijangkau pengunjung dari jalan raya. Pasar dilalui kendaraan umum, pengunjung yang naik angkot atau transportasi online dapat mengakses lokasi dengan turun di depan pasar. Terdapat halte pemberhentian kendaraan umum, namun kurang termanfaatkan dengan baik. Hal ini karena lokasi halte di tengah trotoar, tertutup vegetasi dan pengunjung lebih sering turun di area pintu masuk. Kendaraan umum yang berhenti di sembarang tempat kadang-kadang menimbulkan tumpukan kendaraan/kemacetan sementara di depan pasar.

c. Akses Kendaraan Pribadi

Pengunjung yang menggunakan kendaraan pribadi masuk dari Jalan Wastukencana. Area parkir berada di depan pasar dengan sirkulasi linier. Akses masuk dan keluar berada di jalur yang sama. Tidak ada pemisahan antara jalur kendaraan pribadi dan kendaraan distributor/mobil sampah.

d. Transportasi dan layanan online

Seiring dengan maraknya transportasi dan pembelian barang online, area komersil biasanya menyediakan semacam halte kecil atau area *pick-up* penumpang dan barang karena sifatnya yang sesuai pesanan (*on-demand*)

dan kondisional, sangat sebentar (hanya untuk menunggu pesanan/transit). Penyediaan area *pick-up* ini penting dalam mengakomodasi perkembangan teknologi dalam transportasi dan jasa jual-beli *online*. Akan tetapi, fasilitas ini belum tersedia di Pasar Bunga Wastukencana untuk menyediakan area *pick-up* penumpang dan barang dalam jasa transportasi *online*.

Kesimpulan Analisis

Aksesibilitas pencapaian pengunjung ke Pasar Bunga Wastukencana harus mempertimbangkan faktor keamanan, keselamatan dan kenyamanan.

Berdasarkan uraian diatas, dihasilkan kesimpulan analisis yaitu:

Tabel 17. Kesimpulan analisis aksesibilitas dan transportasi di Pasar Bunga Wastukencana

No	Aspek	Analisis	Kesimpulan
1	Akses Pejalan Kaki	<ul style="list-style-type: none"> - Intensitas pejalan kaki di depan pasar cukup tinggi karena berdekatan pom bensin, sekolah, gereja, dan kampus. - Belum ada jembatan penyebrangan. 	<ul style="list-style-type: none"> - Perlunya penyediaan pedestrian yang memadai - Perlunya penyediaan jembatan penyebrangan orang (JPO)
2	Akses Kendaraan Umum	<ul style="list-style-type: none"> - Kurang maksimalnya fungsi halte - Kendaraan umum yang berhenti di sembarang tempat menimbulkan kemacetan sementara 	<ul style="list-style-type: none"> - Penataan ulang fungsi halte - Penyediaan kantong parkir bagi angkot/bis yang berhenti di depan pasar
3	Akses Kendaraan Pribadi	<ul style="list-style-type: none"> - Akses masuk dan keluar kendaraan berada di jalur sama. - Tidak ada pemisahan antara jalur kendaraan pribadi dan servis 	<ul style="list-style-type: none"> - Penyediaan jalur untuk kendaraan umum dan kendaraan servis
4	Transportasi dan layanan online	<ul style="list-style-type: none"> - Pasar belum menyediakan area <i>pick-up</i> penumpang transportasi <i>online</i> dan jual beli <i>online</i> 	<ul style="list-style-type: none"> - Penyediaan area <i>pick-up</i> penumpang transportasi <i>online</i> dan layanan pengiriman <i>online</i>

5. Informasi dan Komunikasi

Aspek informasi dan komunikasi berkaitan dengan penyediaan informasi pasar serta wadah yang menjembatani komunikasi antar pengguna pasar. Aspek ini terkait papan informasi (*signage*) dan kantor pengelola sebagai media utama komunikasi.

a. *Signage*

Informasi keterangan tempat berupa papan identitas nama Pasar Bunga Wastukencana di area depan pasar dan atap. Keterangan ini bersifat formal dan tidak bersifat estetika, dari segi keterbacaan tergolong kecil sehingga hanya terbaca dari jarak dekat. Papan keterangan di atap berbentuk spanduk yang tulisannya sudah pupus dan kurang terbaca dengan jelas. Mengingat jenisnya yang merupakan pasar tematik dan tidak terbatas purwarupa (*prototype*), terdapat potensi untuk penyediaan *signage*/identitas yang lebih menunjukkan karakter pasar sebagai pasar bunga.

Belum terdapat tanda atau *signage* yang mengarahkan pengunjung ke arah bagian pasar seperti toko, kantor pengelola, mushola, toilet, jalur evakuasi kebakaran, dan sebagainya. Meskipun area pasar tergolong kecil, namun keterangan arah ini penting sebagai pedoman orientasi pengunjung.

b. Kantor Pengelola

Saat ini kantor pengelola sebagai pusat informasi dan komunikasi tidak berfungsi dengan optimal karena pengelola berkantor di Kantor Pasar Sederhana. Hal ini disayangkan karena pengelola tidak *standby* sebagai penyedia informasi dan komunikasi yang menjembatani penjual dan

pelembaga, bahkan wisatawan. Kantor pengelola berpotensi menjadi pusat informasi bagi pengunjung maupun wisatawan.

Kesimpulan Analisis

Berdasarkan uraian diatas, dihasilkan kesimpulan analisis yaitu:

Tabel 18. Kesimpulan analisis informasi dan komunikasi di Pasar Bunga Wastukencana

No	Aspek	Analisis	Kesimpulan
1	<i>Signage</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Pasar belum memanfaatkan potensinya dalam memunculkan ciri khas/karakternya sebagai pasar tematik - Pasar belum memiliki <i>signage</i>/penunjuk arah dalam kawasan untuk orientasi 	<ul style="list-style-type: none"> - Pemanfaatan karakter pasar tematik bunga pada aspek identitas dan <i>signage</i> pasar
2	Kantor Pengelola	<ul style="list-style-type: none"> - Pemanfaatan kantor pengelola kurang optimal, pengelola harus <i>standby</i> di lokasi untuk memantau pasar dan menjadi wadah informasi 	<ul style="list-style-type: none"> - Penyediaan kanto pengelola yang memadai, tidak hanya sebagai tempat bekerja tetapi juga menjadi pusat informasi pengunjung

6.1.2. Potensi Revitalisasi Non-Fisik

1. Manajemen

a. Uraian

Pasar Bunga Wastukencana dikelola oleh PD Pasar Kota Bandung (pemerintah) dan Koperasi Pedagang Bunga Wastukencana (organisasi pedagang). Kantor pengelola sering kosong karena pihak PD Pasar bekerja dari kantor Pasar Sederhana. Hal ini disayangkan karena pengelola tidak *standby* sebagai penyedia informasi dan komunikasi pengelolaan pasar.

Dalam Permendag RI No. 21 Tahun 2021, revitalisasi manajemen terkait peningkatan profesionalisme pengelola; peningkatan pemberdayaan pelaku usaha; pemeliharaan sarana dan prasarana fisik; pemeliharaan keamanan, ketertiban dan kebersihan; penerapan perlindungan konsumen; dan pelaksanaan evaluasi kinerja pengelola. Dalam pengelolaan, terdapat kurangnya profesionalisme pengelola dalam kesediaan di lokasi, pemeliharaan sarana dan prasarana fisik, pemeliharaan keamanan, ketertiban dan kebersihan, dan perlindungan konsumen.

Kegiatan jual-beli di Pasar Bunga Wastukencana terjadi setiap hari, tidak dibatasi waktu dan sesuai kebutuhan karena pasar khusus yang tidak menjual kebutuhan primer. Pasar buka sampai tengah malam bahkan ada toko yang 24 jam karena pesanan bunga mendadak sering datang, misalnya untuk papan bunga dukacita yang tidak menentu jam pesanannya. Kegiatan bongkar-muat produk juga cenderung dilakukan di tengah malam menjelang dini hari untuk mendapatkan produk bunga yang masih segar. Meskipun belum ada prosedur atau SOP yang mengatur kegiatan ini, operasional pasar berjalan cukup kondusif.

b. Kesimpulan Analisis

Berdasarkan uraian di atas, dihasilkan kesimpulan analisis yaitu::

Tabel 19. Kesimpulan analisis manajemen di Pasar Bunga Wastukencana

No	Aspek	Analisis	Kesimpulan
1	Kehadiran pengelola pasar di lokasi	- Pengelola tidak <i>standby</i> sebagai penyedia informasi dan komunikasi.	- Penyediaan kantor pengelola yang lebih memadai untuk kegiatan operasional
2	Kantor Pengelola	- Penggunaan kantor pengelola kurang	- Penyediaan kantor pengelola untuk kegiatan operasional

No	Aspek	Analisis	Kesimpulan
		maksimal dan memadai	dan pusat informasi pengunjung

2. Sosial-Budaya

a. Uraian

Dalam Permendag RI No. 21 Tahun 2021, pembangunan dan/atau revitalisasi sosial berupa upaya perbaikan dan peningkatan sistem interaksi sosial budaya antar pemangku kepentingan, antara pedagang di pasar rakyat dengan konsumen, dan pembinaan pedagang kaki lima untuk mewujudkan pasar rakyat yang kondusif dan nyaman. Beberapa upaya perbaikan revitalisasi sosial budaya diantaranya (Arifin, 2021): penyediaan ruang terbuka/ruang bersama untuk interaksi sosial, program pasar rakyat sebagai etalase produk lokal, atau pemanfaatan pasar sebagai penyelenggaraan kegiatan budaya

Interaksi yang terjadi di Pasar Bunga Wastukencana didominasi saat kegiatan jual beli. Belum terdapat daya tarik sosial budaya yang menonjol dari pasar. Saat ini belum ada penyediaan ruang terbuka untuk interaksi sosial selain toko, belum adanya program pasar sebagai etalase produk lain selain bunga, dan belum ada pemanfaatan area pasar sebagai penyelenggaraan kegiatan budaya. Mengingat lokasinya yang strategis, Pasar Bunga Wastukencana berpotensi menjadi ruang interaksi sosial sekaligus ruang terbuka hijau di tengah kota, wadah penyelenggaraan kegiatan budaya dan etalase produk lokal.

b. Kesimpulan Analisis

Berdasarkan uraian di atas, dihasilkan kesimpulan analisis sebagai berikut:

Tabel 20. Kesimpulan analisis sosial-budaya di Pasar Bunga Wastukencana

No	Aspek	Analisis	Kesimpulan
1	Kegiatan sosial-budaya	<ul style="list-style-type: none"> - Belum terdapat daya tarik kegiatan atau ruang untuk interaksi sosial - Belum ada penyediaan ruang terbuka untuk penyelenggaraan kegiatan budaya - Belum ada program pasar sebagai etalase produk 	<ul style="list-style-type: none"> - Penyediaan ruang interaksi sosial seperti ruang terbuka hijau - Penyediaan ruang untuk <i>event</i> atau kegiatan budaya, seperti pameran produk

3. Ekonomi

a. Uraian

Revitalisasi pasar di bidang ekonomi salah satunya meliputi penguatan sistem ekonomi melalui perbaikan fisik sarana dan prasarana yang mendorong berjalannya perekonomian, penerapan produk yang aman dari bahan berbahaya, serta program membangun konsumen cerdas.

Pasar Bunga Wastukencana menjual produk yang rapuh dan mudah terbakar (bunga, stereofoam, kayu) dan rentan dengan bahaya kebakaran. Sudah terjadi beberapa kali kebakaran di pasar yang diakibatkan oleh konsleting arus listrik, yang pada akhirnya merugikan ekonomi pedagang karena barang dagangan hangus terbakar. Saat ini belum terdapat tempat penyimpanan barang mudah terbakar atau instalasi pemadam kebakaran yang memadai di area pasar. Hal ini menunjukkan bahwa lemahnya fisik sarana prasarana juga dapat melemahkan sistem ekonomi pasar melalui resiko bahaya seperti konsleting listrik dan kebakaran.

Pasar Bunga Wastukencana perlu perbaikan fisik sarana dan prasarana untuk penguatan sistem ekonomi, salah satunya terkait faktor keamanan dan keselamatan pedagang dan barang dagangan dan resiko kebakaran. Memperbaiki fisik sarana dan prasarana termasuk perbaikan elektrikal, sarana penyimpanan barang mudah terbakar dan penyediaan instalasi pemadam kebakaran secara tidak langsung akan menguatkan sistem ekonomi karena menghindari kerugian ekonomi akibat bencana kebakaran.

b. Kesimpulan Analisis

Berdasarkan uraian di atas, dihasilkan kesimpulan analisis sebagai berikut:

Tabel 21. Kesimpulan analisis ekonomi di Pasar Bunga Wastukencana

No	Aspek	Analisis	Kesimpulan
1	Penguatan ekonomi melalui perbaikan fisik sarana prasarana	- Riwayat kebakaran di pasar akibat konsleting listrik dan produk mudah terbakar	- Perbaikan instalasi listrik - Penyediaan tempat barang mudah terbakar - Penyediaan instalasi pemadam kebakaran aktif dan pasif

6.1.3. Kesimpulan Pengamatan Potensi Revitalisasi

Berdasarkan analisis terkait revitalisasi pada subbab 6.1.1 dan 6.1.2, dihasilkan kesimpulan kriteria umum desain revitalisasi Pasar Bunga Wastukencana yaitu:

Tabel 22. Kesimpulan hasil analisis aspek revitalisasi Pasar Bunga Wastukencana

Aspek	Komponen	Kesimpulan
Fisik	a. Kualitas Fisik dan Tampilan Bangunan	Penyediaan dan peningkatan fasilitas sesuai standar revitalisasi kantor pengelola; toilet; pos keamanan; r. menyusui; r. kesehatan; r. peribadatan; sarana pemadam kebakaran; tempat parkir;

Aspek	Komponen	Kesimpulan
		<p>tempat penampungan sampah, pengolahan air limbah; sarana air bersih; dan instalasi listrik</p> <p>Struktur Bangunan Pembaharuan struktur fisik bangunan yang direncanakan sesuai fungsi pasar</p> <p>Pemadam Kebakaran Penyediaan instalasi pemadam kebakaran secara pasif dan aktif, serta jalur evakuasi</p> <p>Listrik Penyediaan instalasi listrik yang memadai dengan gardu listrik, ruang panel dan genset sesuai Standar Kebijakan Penyediaan Listrik Rencana Usaha Penyediaan Tenaga Listrik PT PLN 2013-2022</p> <p>Air Bersih Penyediaan sumber air lain (sumur dalam/reversible) dengan reservoir yang memadai</p> <p>Air Kotor Penyediaan sistem pengolahan air limbah domestik (SPAL-DT) di pasar sebelum dibuang ke saluran kota</p> <p>Tampilan fisik bangunan Pembaharuan fisik bangunan secara keseluruhan dan tampilan agar menjadi daya tarik khas pasar tematik produk bunga</p>
	b. Perletakan Fungsi Ruang dan Pengaturan Zonasi	<p>Penyediaan dan penataan zonasi berikut:</p> <p>Publik-Umum <i>Entrance</i>, Tempat parkir, Musala, Kantor pengelola</p>

Aspek	Komponen	Kesimpulan
		<p>Publik-Umum/Komersil Area menunggu pesanan</p> <p>Publik Komersil Toko/koridor toko, Area display produk, Area pengolahan/ perangkaian bunga, Foodcourt/restoran, Area kegiatan kolaborasi / ruang terbuka</p> <p>Publik-Servis Area <i>drop off</i>/bongkar muat/<i>Loading dock</i>, Toilet, Lift servis, Tempat pembuangan sampah</p> <p>Servis-Privat R. Kesehatan, R. Keamanan, R. Panel, R.Ozonisasi, Gudang</p>
	<p>c. Kebersihan, Keamanan, Ruang Terbuka Hijau dan Penataan Sempadan Sungai</p>	<p>Pengelolaan Sampah Penyediaan tempat sampah sementara yang semi-tertutup agar tidak mengganggu kenyamanan pengguna</p> <p>Sistem Keamanan Penyediaan pos keamanan, penitipan barang dan sistem CCTV</p> <p>Ruang Terbuka Hijau Perlu penyediaan ruang terbuka hijau berupa taman vertikal/taman di atap bangunan/gedung (<i>vertical garden</i>).</p> <p>Sempadan Sungai</p> <ul style="list-style-type: none"> - Orientasi bangunan sebagian menghadap ke sungai - Penataan sempadan sungai menjadi ruang terbuka yang mudah diakses, rekreatif dan estetik bagi pengunjung pasar
	<p>d. Aksesibilitas, Transportasi dan Layanan <i>Online</i></p>	<p>Akses Pejalan Kaki</p> <ul style="list-style-type: none"> - Perlu penyediaan pedestrian yang memadai

Aspek	Komponen	Kesimpulan
		<ul style="list-style-type: none"> - Perlu penyediaan jembatan penyebrangan orang (JPO) <p>Akses Kendaraan Umum</p> <ul style="list-style-type: none"> - Penataan ulang fungsi halte - Penyediaan kantong parkir bagi angkot/bis yang berhenti di depan pasar <p>Akses Kendaraan Pribadi</p> <p>Penyediaan jalur untuk kendaraan umum dan kendaraan servis</p> <p>Transportasi dan Layanan Online</p> <p>Penyediaan area <i>pick-up</i> penumpang transportasi <i>online</i> dan layanan pengiriman <i>online</i></p>
Fisik	e. Identitas dan Visibilitas Tempat	<p>Signage</p> <p>Pemanfaatan karakter pasar tematik bunga pada aspek identitas dan <i>signage</i> pasar</p> <p>Kantor Pengelola</p> <p>Penyediaan kantor pengelola yang memadai, tidak hanya sebagai tempat bekerja tetapi juga menjadi pusat informasi pengunjung</p>
Manajemen	Optimalisasi Pengelolaan Operasional, Sarana dan Prasarana	Penyediaan kantor pengelola yang lebih memadai untuk kegiatan operasional dan wadah informasi pengunjung
Sosial-Budaya	Ruang Interaksi Sosial dan Penyelenggaraan Kegiatan	<ul style="list-style-type: none"> - Penyediaan ruang interaksi sosial seperti ruang terbuka hijau - Penyediaan ruang untuk <i>event</i> atau kegiatan budaya, seperti pameran produk
Ekonomi	Penguatan Ekonomi melalui Perbaikan Sarana Prasarana	<ul style="list-style-type: none"> - Perbaikan instalasi listrik - Penyediaan tempat barang mudah terbakar - Penyediaan instalasi pemadam kebakaran aktif dan pasif

Sumber: Analisis Penulis (2024)

6.2.Potensi Desain *Special Shop* Pasar Bunga Wastukencana

Pasar Bunga Wastukencana termasuk kedalam pasar tematik/pasar khusus (*special shop*) yang menjual produk bunga. Selain potensi tematik produk bunga, pasar ini juga memiliki nilai sejarah yang menguatkan nilai tematiknya sebagai pasar bunga sejak tahun 1960. Dua nilai tersebut membuat pembangunan/revitalisasi Pasar Bunga Wastukencana dikembangkan sesuai dengan potensi dan karakternya khususnya, yang tidak berpedoman pada purwarupa pasar rakyat.

Pasar Bunga Wastukencana dianalisis melalui klasifikasi pasar berdasarkan kriteria-kriteria tertentu untuk menemukan temuan yang akan menjadi dasar bagi perbaikan maupun pengembangan pasar ke depannya. Klasifikasi tersebut yaitu:

Tabel 23. Klasifikasi Pasar Bunga Wastukencana

No	Klasifikasi	Pasar Bunga Wastukencana	Keterangan
1	Berdasarkan bentuk kegiatan	Pasar nyata	Kegiatan pasar terlihat bentuknya, kegiatan jual-beli dilakukan langsung di lokasi
2	Berdasarkan transaksi	Pasar tradisional	Produk bunga, masih dapat ditawarkan oleh pembeli berdasarkan harga yang disepakati bersama pedagang.
3	Berdasarkan waktu	Pasar harian	berjalan setiap hari
4	Berdasarkan jenis dagangan	Pasar tematik/pasar khusus bunga	Produk-produk bunga dan tanaman (bunga potong, buket, tanaman hias, dsb)

Sumber: Analisis Penulis, 2024

6.2.1. Jenis Toko Bunga

Toko bunga, atau dalam hal ini adalah kios pedagang bunga di Pasar Bunga Wastukencana didominasi oleh jenis toko layanan lengkap (*full-service shop*). Berdasarkan definisinya menurut Griner (2000), toko jenis ini bersifat tradisional

yang menawarkan layanan dan produk bunga segar, tanaman mekar, balon, *giftware* (bersifat hadiah), bunga kering, dan sebagainya. Hampir seluruh kios pedagang menyediakan bunga potong segar, buket bunga, buket bunga kombinasi dan tanaman kering dekoratif. Produk yang bentuknya siap beli atau kecil seperti buket bunga di display di rak toko. Sedangkan yang besar seperti bunga potong untuk rangkaian papan, kerangka bambu, stereofom dan kain disimpan di bagian belakang toko yang juga merangkap sebagai area perakitan papan bunga dan pengemasan. Area belakang toko/belakang pasar adalah area terbuka yang cenderung menjadi *workshop* yang tidak ternaungi atap. Kegiatan servis dan perangkaian bunga lebih banyak dilakukan di bagian belakang toko.

Dari segi pengiriman, hampir semua toko melayani layanan pesan antar baik melalui pesan langsung via *whatsapp* atau toko online. Pengiriman dilakukan menggunakan kendaraan roda 2 dan roda 4 tergantung jenis pesanan.

6.2.2. Kriteria Khusus Fasilitas Perdagangan Bunga dan Tanaman

1. Pengkondisian dan Penyimpanan Bunga dan Tanaman

Pengkondisian dan penyimpanan bunga serta tanaman di Pasar Bunga Wastukencana terbilang sederhana. Bunga dari pemasok biasanya dikirim dini hari yang dibungkus koran untuk menjaga kelembapan dan agar bunga tidak rusak ketika ditumpuk. Kemudian bunga disimpan di ember-ember berisi air dan dijauhkan dari sinar matahari langsung untuk menjaga kesegaran dan tidak rusak terkena panas. Bunga tidak disimpan di ruangan khusus, tetapi di bagian depan atau belakang toko yang bercampur dengan sisa-sisa rangkaian bunga yang tidak terpakai. Area toko kebanyakan cenderung terbuka di bagian depan dan belakang, sehingga memungkinkan adanya aliran ventilasi udara yang baik,

tetapi juga memperbesar kemungkinan bercampurnya udara dengan gas etilen dari sisa-sisa sampah rangkaian bunga/dedaunan yang tidak terpakai dan membusuk.

2. *Display / Tampilan*

Terkait tampilan atau *visual merchandising*, saat ini belum terdapat desain tampilan atau display khusus yang menunjukkan karakter khas Pasar Bunga Wastukencana sebagai pasar tematik bunga. Belum terdapat karakter visual pasar tematik bunga pada bangunan, toko, lampu, *signage* maupun dekorasi di toko/pasar. Karakter visual yang cukup terlihat adalah kearifan lokal Sunda pada atap yang berbentuk tradisional *julang ngapak*, yang mencirikan bangunan berada di tanah Sunda/Jawa Barat. Akan tetapi karakter ini termasuk umum dan belum memperlihatkan karakter yang identik dengan bunga.

Analisis *display*/tampilan pada Pasar Bunga Wastukencana yaitu:

- **Aspek menarik perhatian:** belum terdapat aspek menarik perhatian dari segi warna, kontras, cahaya maupun gerakan untuk menarik perhatian. Adapun visibilitas sebagai pasar bunga terlihat dari luar area pasar, dimana dari jalan keadaan pasar termasuk bunga-bunga yang dipajang cukup terlihat jelas.
- **Aspek membangkitkan minat:** belum terdapat titik fokus/*focal point* mencolok di kawasan pasar yang menahan perhatian pengunjung cukup lama untuk mengembangkan minat berbelanja.
- **Aspek menciptakan keinginan:** produk yang sering ditampilkan dan siap beli oleh pengunjung adalah buket dan papan rangkaian bunga. Tampilan produk cukup memberikan gambaran bagaimana produk digunakan,

misalnya jenis buket yang berbeda untuk wisuda, valentine, rangkaian bunga dukacita, dan sebagainya. Akan tetapi untuk produk dekoratif berukuran besar, misalnya *background* untuk pernikahan, produk tidak ditampilkan/tidak terdapat contoh produknya karena harus dirangkai dulu.

- **Aspek memulai pembelian:** Informasi harga barang dagangan di Pasar Bunga Wastukencana tidak ditampilkan pada display, melainkan langsung ditanyakan kepada penjual. Terdapat produk yang harganya masih dapat ditawarkan dan tidak (*nett price*).

Dari analisis di atas, dapat dilihat aspek *display*/tampilan bangunan dan toko di Pasar Bunga Wastukencana belum dioptimalkan karena terdapat aspek-aspek yang belum tercapai dari segi visual. Perlu adanya citra pasar bunga yang tepat untuk diproyeksikan pada pengunjung, harus menarik dan memiliki tanda-tanda (*signage*) yang mudah dibaca.

3. Tampilan Artistik di Toko Bunga

Tampilan atau pajangan artistik dirancang untuk menghentikan lalu lintas pengunjung, memusatkan perhatian pelanggan ke toko, dan untuk menciptakan citra. Di Pasar Bunga Wastukencana belum terdapat tampilan artistik yang disediakan khusus berdasarkan tema, misalnya untuk Natal atau pernikahan. Tampilan artistik lebih condong berupa produk seperti buket bunga yang menampilkan lini satu jenis barang dagangan, seperti buket bunga (wisuda, valentine, umum, kombinasi). Namun karena tampilan ini diterapkan hampir di semua toko, tidak ada perbedaan mencolok antara produknya sehingga berkesan sama/homogen.

Tampilan artistik berdasarkan tema berpotensi dimunculkan di area pasar, mengingat di Indonesia banyak perayaan yang membutuhkan dekorasi bunga seperti Natal, Valentine, pernikahan, kemerdekaan dan sebagainya. Tampilan artistik berdasarkan tema memungkinkan pengunjung membayangkan gambaran lebih jelas dalam penggunaan produk ketika dibeli.

6.2.3. Standar Kebutuhan Toko Bunga

Terkait standar kebutuhan toko bunga, saat ini dalam skala mikro berupa kios/toko.

Keadaan eksisting toko bunga di Pasar Bunga Wastukencana sebagai berikut:

1. Ruang Kerja

Di dalam toko tidak terdapat ruang khusus mengolah bunga dan tanaman yang terpisah dari area display dan produk penjualan. Tempat pengolahan bunga dilakukan di area luar/belakang toko, yang tidak tertutupi atap. Area ini digunakan bersama-sama dengan toko bunga lainnya dan tidak terdapat batas jelas antara area pengolahan satu toko dengan toko lainnya. Pengolahan kadang-kadang dilakukan di dalam toko bersamaan dengan tempat display produk. Keadaan ruang kerja toko di Pasar Bunga Wastukencana yaitu:

Tabel 24. Kondisi eksisting ruang kerja di Pasar Bunga Wastukencana

No	Aspek	Kondisi Eksisting
1	Meja Kerja	<ul style="list-style-type: none"> • Meja kerja dalam toko digunakan sebagai meja kasir/area bersifat administratif (penyimpanan uang, nota penjualan, tempat duduk penjaga toko, dsb) yang bersifat kering. • Proses pemotongan, pengemasan, pembersihan dan perangkaian (bersifat basah/kotor) dilakukan di lantai/luar toko. • Tidak terdapat meja khusus pengolahan produk bunga dan tanaman di dalam toko.
2	Sumber air (wastafel)	<ul style="list-style-type: none"> • Rata-rata toko tidak memiliki wastafel khusus untuk keperluan perawatan bunga, melainkan berupa keran/sumber air di luar toko.

No	Aspek	Kondisi Eksisting
		<ul style="list-style-type: none"> Bak perendaman bunga berupa ember-ember berisi air.
3	Tempat sampah	Sampah hasil pengolahan bunga disimpan sementara diluar toko atau langsung dibuang di TPS pasar karena jaraknya yang dekat.
4	Ruang penjualan online	<ul style="list-style-type: none"> Toko tidak memiliki ruang khusus penjualan <i>online</i> Penjualan online dilakukan melalui pesan/whatsapp yang tidak membutuhkan tempat khusus (cukup dengan meja)
5	<i>Counter ritel</i>	Kegiatan pengolahan yang bersifat kering seperti mengikat dan membungkus bunga di depan pelanggan sering dilakukan di meja kerja yang merangkap juga menjadi meja kasir/meja administratif.
6	Tempat dekorasi	Rata-rata toko belum memiliki sudut khusus untuk menjual aksesoris lainnya seperti balon, pita, dll.
7	<i>Finishing</i>	Material penutup lantai di toko berupa ubin yang kedap air, namun cenderung licin

2. Pendingin

Secara umum, hampir seluruh toko tidak memiliki sarana pendingin seperti lemari pendingin display atau ruang pendingin khusus. Untuk menjaga kesegaran dan keawetan bunga dilakukan secara sederhana dengan merendam bunga di ember dan diletakkan di area berventilasi baik serta jauh dari panas/cahaya matahari langsung. Penggunaan es batu juga kadang-kadang digunakan untuk pendinginan secara sederhana.

3. Penyimpanan

Hampir seluruh toko belum memiliki area khusus penyimpanan barang operasional atau pesanan pelanggan di dalam tokonya. Penyimpanan barang secara terpisah dilakukan di gudang di area belakang, tetapi tidak semua toko memiliki/menyewa gudang ini. Untuk barang-barang yang besar, disimpan diluar toko. Di dalam toko juga belum ada tempat/area menyimpan wadah/vas

bunga, stereofom, dan barang dekoratif lain (keranjang, pita, dsb) dan untuk penyimpanan operasional, misalnya loker barang untuk karyawan. Seluruh penyimpanan persediaan penjualan maupun operasional biasanya bersatu di dalam toko tanpa ada pemisahan khusus. Hal ini menimbulkan kesan kurang tertata dan juga berkaitan dengan keamanan barang (rentan hilang/rusak).

6.2.4. Kesimpulan Pengamatan Potensi Desain *Special Shop*

Berdasarkan analisis terkait desain *special shop* pada subbab 6.2.1, 6.2.2, dan 6.2.3 dihasilkan kesimpulan berupa kriteria umum desain *special shop* Pasar Bunga Wastukencana. Kriteria desain ini terdiri dari:

1. pengkondisian & penyimpanan bunga dan tanaman, terkait dengan penyimpanan bunga yang harus dilakukan khusus karena mudah rusak
2. utilitas, area kerja dan operasional, terkait area kerja pada toko bunga untuk pengolahan produk yang bersifat kering, basah, administratif atau dekoratif
3. isu display dan tampilan toko, terkait dengan tampilan dan display produk bunga pada toko yang dekoratif untuk menarik perhatian pengunjung

Kesimpulan berupa kriteria umum desain *special shop* Pasar Bunga Wastukencana sebagai berikut:

Tabel 25. Kriteria umum desain *special shop* Pasar Bunga Wastukencana

No	Aspek	Analisis	Kesimpulan
1	Pengkondisian & Penyimpanan Bunga dan Tanaman	<ul style="list-style-type: none"> • Pengkondisian dan penyimpanan bunga di Pasar Bunga Wastukencana masih sederhana (pengemasan koran/plastik, perendaman dengan ember, dan dijauhkan 	<ul style="list-style-type: none"> • Perlunya tempat penyimpanan bunga yang aman, terpisah dari penyimpanan display produk dan barang operasional, dan jauh dari sumber gas etilen (sampah).

No	Aspek	Analisis	Kesimpulan
		<p>dari sinar matahari langsung)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bunga tidak disimpan di ruangan khusus, tetapi di bagian depan/belakang toko dengan aliran udara yang baik, tetapi bercampur dengan sisa-sisa sampah rangkaian bunga/dedaunan • Seluruh toko belum memiliki lemari pendingin display atau ruang pendingin khusus untuk menyimpan bunga • Penyimpanan bunga dilakukan di area toko, bersatu dengan penyimpanan <i>display</i> dan barang operasional sehingga menimbulkan kesan kurang tertata dan rentan hilang/rusak 	<ul style="list-style-type: none"> • Penyimpanan barang-barang penunjang berukuran besar yang mudah terbakar seperti (stereofom, rangka bambu, kain) perlu disediakan, misalnya melalui gudang khusus yang kering • Perlu adanya opsi toko dengan penyediaan lemari pendingin, atau penyediaan ruang pendingin kolektif yang disewakan yang aman dan ditata sesuai zonasi
2	Utilitas, Area Kerja dan Operasional	<ul style="list-style-type: none"> • Tidak terdapat ruang khusus untuk mengolah bunga yang bersifat basah dan kotor di dalam toko. Belum terdapat area basah, wastafel dan meja khusus pengolahan • Di dalam toko terdapat 2 area kerja: area pengolahan bunga bersifat basah/kering dan 	<ul style="list-style-type: none"> • Perlu ada pemisahan area kerja untuk yang bersifat pengolahan bunga dan operasional & administrative • Penyediaan area kerja khusus pengolahan bunga yang bersifat basah dan kotor, serta area kerja kering untuk pengolahan bunga/produk bersifat kering dan dekoratif

No	Aspek	Analisis	Kesimpulan
		<p>kotor, serta area kerja bersifat operasional & administratif (pencatatan pesanan, meja kasir, dsb).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Toko belum memiliki area khusus untuk operasional & administratif, penjualan online, <i>counter ritel</i> atau tempat produk dekorasi. • Toko belum memiliki tempat/area menyimpan stok produk atau loker barang karyawan. 	<ul style="list-style-type: none"> • Penyediaan area kerja yang bersifat operasional & administratif (pencatatan pesanan, meja kasir, penyimpanan barang, dsb) • Penyediaan area display, <i>counter ritel</i>, dan pojok khusus produk selain bunga/dekoratif
3	Display dan Tampilan Toko	<ul style="list-style-type: none"> • Belum terdapat desain khusus yang menunjukkan karakter pasar tematik pada bangunan, toko, lampu, <i>signage</i> • Belum terdapat <i>signage</i> dan aspek penarik perhatian pengunjung (<i>focal point</i>) yang mencolok dari segi warna, kontras, cahaya, atau gerakan • <i>Display</i> produk kurang bervariasi dan monoton, potensi tampilan artistik sesuai tema/produk kurang termanfaatkan. 	<ul style="list-style-type: none"> • Perlu adanya redesain yang menunjukkan karakter khas sebagai pasar tematik pada bangunan, toko, lampu, <i>signage</i> di toko/pasar. • Perlu adanya <i>focal point</i> yang menarik perhatian pengunjung dan memproyeksikan citra pasar • Perlu <i>signage</i> yang menarik dan mudah terbaca untuk orientasi pengunjung yang memproyeksikan citra pasar • Perlu area <i>display</i> khusus tampilan artistik sesuai tema dan produk untuk meningkatkan penjualan

Sumber: Analisis Penulis, 2024

6.3. Kesimpulan Potensi Revitalisasi melalui Redesain *Special Shop*

Dari kriteria umum revitalisasi dan desain *special shop*, dihasilkan rumusan program untuk desain *special shop* pada revitalisasi

Pasar Bunga Wastukencana, dengan hasil sebagai berikut :

Tabel 26. Program revitalisasi pasar melalui redesain special shop Pasar Bunga Wastukencana

No.	Aspek	Program Revitalisasi	Program Redesain
1	Kualitas Fisik dan Tampilan Bangunan	<p>Penyediaan dan peningkatan fasilitas yang belum tersedia sesuai standar revitalisasi kantor pengelola; toilet; pos keamanan; r. menyusui; r. kesehatan; r. peribadatan; sarana pemadam kebakaran; tempat parkir; tempat penampungan sampah, pengolahan air limbah; sarana air bersih; dan instalasi listrik</p> <p>Struktur Bangunan Pembaharuan struktur fisik bangunan yang direncanakan sesuai fungsi pasar</p> <p>Pemadam Kebakaran Penyediaan instalasi pemadam kebakaran secara pasif maupun aktif, serta jalur evakuasi</p> <p>Listrik</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Revitalisasi dilakukan dengan mendesain ulang pasar (redesain) untuk menghilangkan kerusakan, memperbaiki sarana prasarana, serta penyediaan fasilitas yang belum tersedia dengan mempertimbangkan keamanan, keselamatan dan kenyamanan pengguna 2. Redesain dilakukan untuk memberikan wajah baru pada pasar dengan pembaharuan fisik dan tampilan bangunan yang khas dan menunjukkan karakter pasar bunga 3. Redesain fisik mempertimbangkan fungsionalitas dan estetika pada bangunan

No.	Aspek	Program Revitalisasi	Program Redesain
		<p>Penyediaan instalasi listrik yang memadai dengan gardu listrik, ruang panel dan genset sesuai Standar Kebijakan Penyediaan Listrik Rencana Usaha Penyediaan Tenaga Listrik PT PLN 2013-2022</p> <p>Air Bersih Penyediaan sumber air lain (sumur dalam/reversible) dengan reservoir yang memadai</p> <p>Air Kotor Penyediaan sistem pengolahan air limbah domestik (SPAL-DT) di pasar sebelum dibuang ke saluran kota</p> <p>Tampilan fisik bangunan Pembaharuan fisik bangunan secara keseluruhan dan tampilan agar menjadi daya tarik khas pasar tematik produk bunga</p>	
2	<p>Perletakan Fungsi Ruang dan Pengaturan Zonasi</p>	<p>Penyediaan dan penataan zonasi berikut:</p> <p>Publik-Umum <i>Entrance</i>, Tempat parkir, Musala, Kantor pengelola</p> <p>Publik-Umum/Komersil Area menunggu pesanan</p> <p>Publik Komersil</p>	<p>1. Penataan ulang zonasi dilakukan secara: 1) meso meliputi zonasi bangunan dan lingkungan pasar, serta 2) mikro meliputi desain ulang tata letak toko bunga sesuai kriteria <i>special shop</i></p> <p>2. Penataan ulang zonasi meso meliputi penataan pada area toko, area penyimpanan, area servis, area</p>

No.	Aspek	Program Revitalisasi	Program Redesain
		<p>Toko/koridor toko, Area display produk, Area pengolahan/ perangkaian bunga, Foodcourt/restoran, Area kegiatan kolaborasi / ruang terbuka</p> <p>Publik-Servis Area <i>drop off</i>/bongkar muat/<i>Loading dock</i>, Toilet, Lift servis, Tempat pembuangan sampah</p> <p>Servis-Privat R. Kesehatan, R. Keamanan, R. Panel, R.Ozonisasi, Gudang</p>	<p>publik, dsb agar pasar lebih aman dan tertata sesuai zonasinya</p> <p>3. Penataan ulang zonasi mikro meliputi penambahan area untuk pengkondisian bunga di dalam toko, penyediaan area operasional & administratif, serta area display produk yang lebih representatif</p> <p>4. Penataan ulang zonasi secara meso-mikro juga meliputi pemisahan zona yang bersifat pengolahan bunga, <i>display</i>, dan operasional & administratif</p>
3	<p>Kebersihan, Keamanan, Ruang Terbuka Hijau dan Penataan Sempadan Sungai</p>	<p>Pengelolaan Sampah Penyediaan tempat sampah sementara yang semi-tertutup agar tidak mengganggu kenyamanan pengguna</p> <p>Sistem Keamanan Penyediaan pos keamanan, penitipan barang dan sistem CCTV</p> <p>Ruang Terbuka Hijau Perlu penyediaan ruang terbuka hijau berupa taman vertikal/taman di atap bangunan/gedung (<i>vertical garden</i>).</p> <p>Sempadan Sungai</p>	<p>1. Penambahan sarana RTH dalam redesain sebagai ruang interaksi sosial berupa taman yang rekreatif dan estetis.</p> <p>2. Penambahan sarana RTH dan penataan sungai diharapkan bisa menjadi <i>focal point</i> untuk menarik perhatian pengunjung dan mendorong terciptanya interaksi sosial</p>

No.	Aspek	Program Revitalisasi	Program Redesain
		<ul style="list-style-type: none"> - Orientasi bangunan sebagian menghadap ke sungai - Penataan sempadan sungai menjadi ruang terbuka yang mudah diakses, rekreatif dan estetis bagi pengunjung pasar 	
4	Aksesibilitas dan Transportasi	<p>Akses Pejalan Kaki</p> <ul style="list-style-type: none"> - Perlu penyediaan pedestrian yang memadai - Perlu penyediaan jembatan penyebrangan orang (JPO) <p>Akses Kendaraan Umum</p> <ul style="list-style-type: none"> - Penataan ulang fungsi halte - Penyediaan kantong parkir bagi angkot/bis yang berhenti di depan pasar <p>Akses Kendaraan Pribadi</p> <p>Penyediaan jalur untuk kendaraan umum dan kendaraan servis</p> <p>Transportasi dan Layanan Online</p> <p>Penyediaan area <i>pick-up</i> penumpang transportasi <i>online</i> dan layanan pengiriman <i>online</i></p>	<p>1. Area <i>pick-up</i> penumpang dan barang disediakan dengan desain <i>signage</i> yang menarik dan mudah terbaca pengunjung</p>

No.	Aspek	Program Revitalisasi	Program Redesain
5	Identitas dan Visibilitas Tempat	<p>Signage Pemanfaatan karakter pasar tematik bunga pada aspek identitas dan <i>signage</i> pasar</p> <p>Kantor Pengelola Penyediaan kantor pengelola yang memadai, tidak hanya sebagai tempat bekerja tetapi juga menjadi pusat informasi pengunjung</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Redesain dilakukan dengan mengoptimalkan tampilan pasar yang fleksibel, estetis dan menunjukkan karakter pasar tematik bunga 2. Penyediaan <i>signage</i> yang mudah terbaca untuk orientasi dilakukan dalam redesain pasar 3. Redesain dilakukan dengan mengoptimalkan kantor pengelola agar menjadi tempat bekerja sekaligus wadah komunikasi dan informasi dengan pengunjung 4. Penyediaan area display di pasar untuk tampilan artistik yang menjadi <i>focal point</i>
6	Optimalisasi Pengelolaan Operasional, Sarana dan Prasarana	Penyediaan kantor pengelola yang lebih memadai untuk kegiatan operasional dan wadah informasi pengunjung	<ol style="list-style-type: none"> 1. Redesain mengoptimalkan kantor pengelola agar menjadi tempat bekerja sekaligus wadah komunikasi dan informasi pengunjung 2. Redesain dilakukan lewat perbaikan sarana prasarana yang lebih baik dan memfasilitasi fungsi operasional manajemen pasar
7	Ruang Interaksi Sosial dan Penyelenggaraan Kegiatan	<ul style="list-style-type: none"> - Penyediaan ruang interaksi sosial seperti ruang terbuka hijau - Penyediaan ruang untuk <i>event</i> atau kegiatan budaya, seperti pameran produk 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Redesain menyediakan ruang terbuka (RTH) yang rekreatif dan mendorong interaksi sosial pengunjung

No.	Aspek	Program Revitalisasi	Program Redesain
			<ol style="list-style-type: none"> 2. Penyediaan ruang sosial tetap menunjukkan karakter tematik pasar bunga yang menarik pada desainnya, yang juga menjadi <i>focal point</i> 3. Redesain menyediakan area <i>display</i> khusus untuk tampilan artistik dan produk, atau untuk kegiatan bersifat kondisional seperti pameran/ penyelenggaraan kegiatan budaya
8	<p>Penguatan Ekonomi melalui Perbaikan Sarana Prasarana</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Perbaikan instalasi listrik - Penyediaan tempat khusus barang mudah terbakar - Penyediaan instalasi pemadam kebakaran aktif dan pasif 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Penataan area yang lebih baik untuk pengkondisian dan penyimpanan bunga, tempat pembuangan sampah pasar dibuat jauh dari penyimpanan bunga 2. Pembagian area basah dan area kering yang jelas pada zonasi meso maupun mikro untuk menghindari resiko konsleting listrik 3. Penyediaan tempat khusus barang berukuran besar mudah terbakar yang aman dan kering 4. Penyediaan sarana pemadam kebakaran yang lebih baik dan memadai untuk digunakan di bangunan dan lingkungan pasar
9	<p>Pengkondisian & Penyimpanan</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Perlunya tempat penyimpanan bunga yang aman, terpisah dari penyimpanan display produk dan 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Redesain toko menyediakan area penyimpanan bunga yang aman, terpisah dari penyimpanan display produk dan barang operasional

No.	Aspek	Program Revitalisasi	Program Redesain
	Bunga dan Tanaman	<p>barang operasional, dan jauh dari sumber gas etilen (sampah).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Penyimpanan barang-barang penunjang berukuran besar mudah terbakar (stereofoam, rangka bambu, kain) perlu disediakan, misalnya melalui gudang khusus yang kering • Perlu adanya opsi toko dengan penyediaan lemari pendingin, atau penyediaan ruang pendingin kolektif yang disewakan yang aman dan ditata sesuai zonasi 	<p>2. Redesain menyediakan opsi toko dengan lemari pendingin dan ruang pendingin kolektif yang disewakan</p>
10	Utilitas, Area Kerja dan Operasional	<ul style="list-style-type: none"> • Perlu ada pemisahan area kerja untuk yang bersifat pengolahan bunga dan operasional & administrative • Penyediaan area kerja khusus pengolahan bunga yang bersifat basah dan kotor, serta area kerja kering untuk pengolahan bunga/produk bersifat kering dan dekoratif • Penyediaan area kerja yang bersifat operasional & administratif (pencatatan pesanan, meja kasir, penyimpanan barang, dsb) 	<ul style="list-style-type: none"> • Redesain mengakomodasi area kerja yang bersifat pengolahan bunga, operasional dan administratif pada desain toko • Redesain menyediakan area kerja khusus pengolahan bunga yang bersifat basah dan kotor, serta area kerja kering dan administratif di toko • Redesain menyediakan area display, <i>counter ritel</i>, dan pojok khusus produk selain bunga/dekoratif

No.	Aspek	Program Revitalisasi	Program Redesain
		<ul style="list-style-type: none"> • Penyediaan area display, <i>counter ritel</i>, dan pojok khusus produk selain bunga/dekoratif 	
11	Display dan Tampilan Toko	<ul style="list-style-type: none"> • Perlu adanya redesain yang menunjukkan karakter khas Pasar Bunga Wastukencana sebagai pasar tematik pada bangunan, toko, <i>signage</i> di toko/pasar. • Perlu adanya <i>focal point</i> yang menarik perhatian pengunjung dan memproyeksikan citra pasar • Perlu adanya <i>signage</i> yang menarik dan mudah terbaca untuk orientasi pengunjung yang dapat memproyeksikan citra pasar • Perlu adanya area <i>display</i> khusus untuk tampilan artistik sesuai tema dan produk untuk meningkatkan potensi penjualan 	<ul style="list-style-type: none"> • Redesain menunjukkan karakter tematik pasar bunga pada bangunan, toko, <i>signage</i> di pasar. • Redesain menghadirkan <i>focal point</i> dan <i>signage</i> • Redesain menghadirkan area khusus untuk <i>display</i> tampilan artistik sesuai tema dan produk

Sumber: Analisis Penulis, 2024



BAB VII

SINTESIS REVITALISASI PASAR BUNGA WASTUKENCANA KOTA BANDUNG

7.1. Pedoman Revitalisasi melalui Redesain

Dari program revitalisasi dan desain *special shop*, dihasilkan rumusan pedoman revitalisasi pasar melalui redesain *special shop* ada Pasar Bunga Wastukencana, dengan hasil sebagai berikut :

7.1.1. Kualitas Fisik dan Tampilan Bangunan

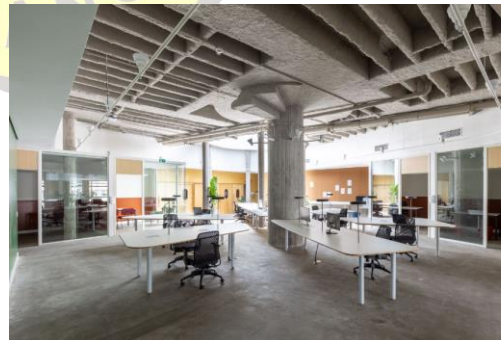
- a. Redesain pasar dengan fasilitas yang belum tersedia sesuai standar:
 - **Kantor pengelola** sebagai tempat kerja yang representatif sekaligus pusat informasi pengunjung. Kantor pengelola dibagi jadi 2 area, sebagai tempat bekerja dan penerimaan pengunjung. Kantor mewadahi ruang penerimaan, resepsionis, ruang tunggu, ruang tamu, ruang kerja, ruang meeting, dan *pantry*.

Contoh acuan area penerimaan
pengunjung



Gambar 7. 1 New Greenpeace Brazil
Headquarters/guaja cc + facury
Sumber: ArchDaily (diakses 15 Mei 2024)

Contoh acuan area kerja



Gambar 7. 2 New Greenpeace Brazil
Headquarters / guaja.cc + facury
Sumber: ArchDaily (diakses 15 Mei 2024)

- **Toilet pengunjung** untuk pria dan wanita di setiap lantai, memperhatikan aspek kesehatan dan kenyamanan.

Contoh acuan desain toilet



Gambar 7. 3 Garden Restroom / LAAB Architects

Sumber: ArchDaily, diakses 15 Mei 2024



Gambar 7. 4 Garden Restroom / LAAB Architects

Sumber: ArchDaily, diakses 15 Mei 2024

- **Pos keamanan** sebagai tempat pusat penjagaan dan pengawasan pasar, diletakkan di setiap lantai



Gambar 7. 5 Contoh acuan pos keamanan (Parking Sucy En Brie / LABA + IOSIS Infrastructure)

Sumber: ArchDaily, diakses 15 Mei 2024

- **Ruang menyusui** untuk mewedahi kebutuhan privasi ibu menyusui dengan penyediaan bed dan meja



Gambar 7. 6. Contoh acuan ruang menyusui di West Valley College, California

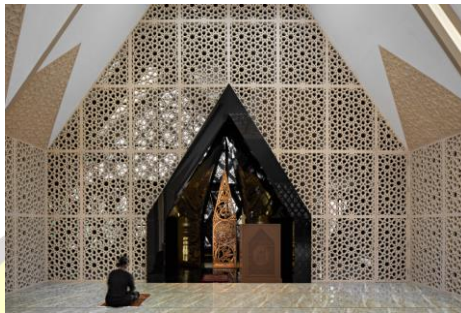
Sumber: www.westvalley.edu, diakses 15 Mei 2024

- **Ruang kesehatan** untuk mewedahi kebutuhan darurat kesehatan pengguna, dengan penyediaan ruang pemeriksaan, resepsionis dan bed.



Gambar 7. 7 Contoh acuan ruang kesehatan (Sakurai Clinic / Cloud Architect)
 Sumber: ArchDaily, diakses 16 Mei 2015

- **Ruang peribadatan mushola**, dengan toilet dan tempat wudhu



Gambar 7. 8 Contoh acuan mushola (At-Taufik Mosque / JOSO)
 Sumber: ArchDaily, diakses 16 Mei 2015

- Sarana dan akses pemadam kebakaran: penyediaan tangga kebakaran di tiap lantai dengan capaian maksimal 38m; hardstanding mobil pemadam kebakaran; dan *hydrant* tapak di depan shaf tangga kebakaran tiap lantai



Gambar 7. 9 Contoh acuan hardstanding untuk mobil pemadam kebakaran
 Sumber: upload.wikimedia.org



Gambar 7. 10 Contoh acuan signage area hardstanding
 Sumber: gooddoveov.life/product_details/32637367

- Tempat parkir memadai untuk mobil, motor, *loading dock* dan penyandang disabilitas. Parkir terintegrasi di satu tempat dengan pengawasan keamanan.



Gambar 7. 11 Contoh acuan area parkir (Parking Sucy En Brie / LABA + IOSIS Infrastructure)

Sumber: ArchDaily, diakses 18 Mei 2024



Gambar 7. 12 Contoh acuan area loading dock (Parking Sucy En Brie / LABA + IOSIS Infrastructure)

Sumber: ArchDaily, diakses 18 Mei 2024

- Tempat penampungan sampah (TPS) di tiap lantai dengan penyediaan lift servis pembuangan sampah



Gambar 7. 13 Acuan tempat sampah sementara tiap lantai (Hongkong International Airport)
Sumber: Operational Phase Waste Management Plan Hongkong International Airport, link (env.threerunwaysystem.com, diakses 18 Mei 2024)

- Sarana pengolahan air limbah dengan pembuangan ke sumur resapan
 - Sarana air bersih berupa pompa summersible dengan reservoir
 - Instalasi listrik, terdiri dari ruang genset, trafo, dan ruang panel tiap lantai
- b. Redesain memberi wajah baru pasar dengan pembaharuan fasad dan tampilan bangunan khas dan menunjukkan karakter pasar bunga masa kini. Tema yang digunakan yaitu tema kontemporer.



Gambar 7. 14 Contoh acuan Pasar Bunga Kontemporer (Taipei Flower Wholesale Market, Taiwan / H.P. Chueh Architects & Planners)
Sumber: Archdaily, diakses 16 Mei 2024

- c. Redesain menghadirkan *focal point* yang menarik perhatian pengunjung dan memproyeksikan citra pasar. Identitas tempat fleksibel, non-formal, menggunakan dekorasi bunga.
- d. Redesain fisik mempertimbangkan fungsionalitas dan estetika pada bangunan. Redesain menunjukkan karakter Pasar Bunga Wastukencana sebagai pasar tematik pada bangunan, toko, lampu, *signage* maupun dekorasi di toko/pasar. *Signage* harus menarik dan mudah terbaca
- e. Redesain menghadirkan area *display* tampilan artistik sesuai tema / produk

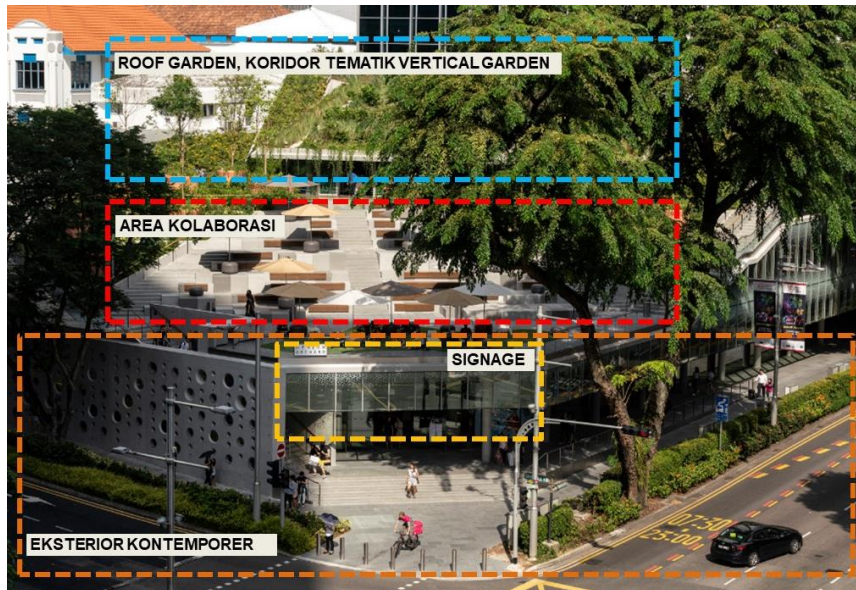


Gambar 7. 15 Contoh acuan display produk (Mon Parnasse Flower Shop / Canobardin)
Sumber: Archdaily, diakses 18 Mei 2024



Gambar 7. 16 Contoh acuan display produk (Orchids and Ladders / SERRANO+BAQUERO Arquitectos)
Sumber: Archdaily, diakses 18 Mei 2024

- f. Penerapan *sense of place*, berupa penyediaan tempat interaksi sosial yang rekreatif saat berbelanja seperti *roof garden*, *promenade* tepi sungai, dan area kolaborasi. Unsur *focal point* diterapkan pada penyediaan koridor tematik *vertical garden*, *signage*, dekorasi tematik dan aksen bunga. *Finishing* bangunan menggunakan nuansa kontemporer.



Gambar 7. 17 Contoh acuan penerapan sense of place (“Design Orchard” Incubator / WOHA)
 Sumber: Archdaily, 2024 dengan modifikasi Penulis



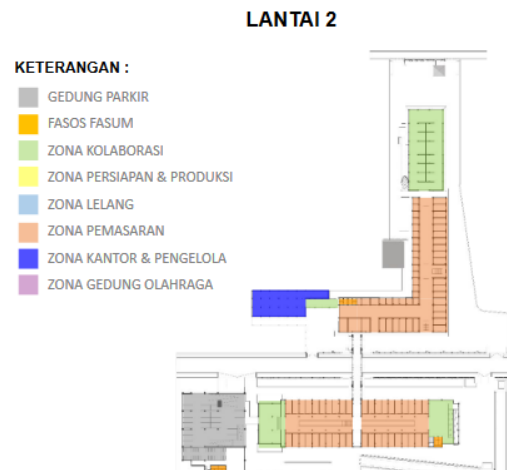
Gambar 7. 18 Contoh acuan promenade (Minhang Riverfront Regeneration / SPARK Architects)
 Sumber: Archdaily, 2024 dengan modifikasi Penulis

7.1.2. Perletakan Fungsi Ruang dan Pengaturan Zonasi

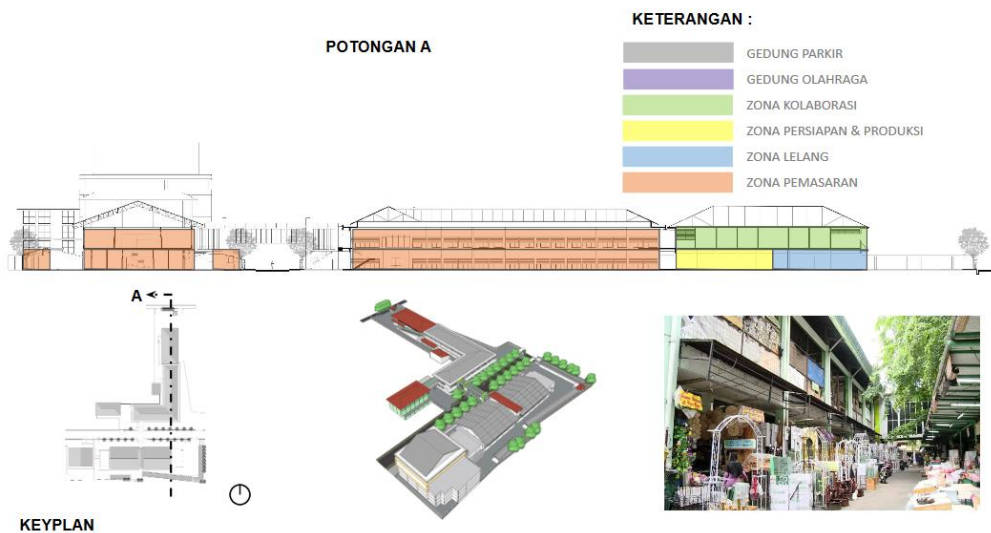
- a. Perletakan fungsi ruang memperhatikan aksesibilitas (orang dan kendaraan), keamanan dan kenyamanan pengguna.
- b. Penataan zonasi meso
 - dilakukan secara horizontal, menyebar di tapak dan tiap lantai; dan secara vertikal pada tiap tingkat lantai bangunan
 - penataan pada area toko, area penyimpanan, area servis, area publik, dsb agar fungsi di pasar tertata sesuai zonasi
 - penyediaan ruang pendingin kolektif yang disewakan, dan gudang barang-barang mudah terbakar yang kering, jauh dari pemicu kebakaran



Gambar 7. 19 Contoh acuan penataan zonasi horizontal di Pasar Bunga Rawa Belong
Sumber: Analisis Penulis, 2024



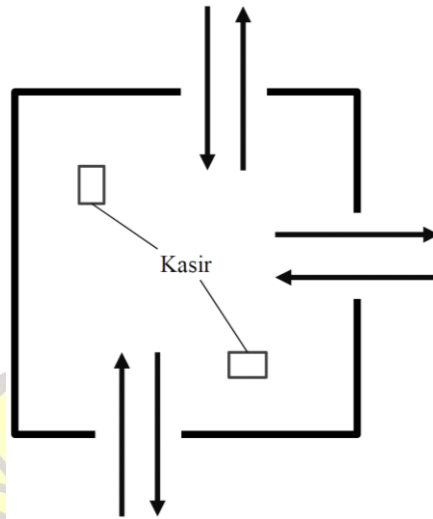
Gambar 7. 20 Contoh acuan penataan zonasi horizontal di Pasar Bunga Rawa Belong
Sumber: Analisis Penulis, 2024



Gambar 7. 21 Contoh acuan penataan zonasi vertikal di Pasar Bunga Rawa Belong
Sumber: Sumber: Analisis Pribadi, 2024

- c. Pemisahan area kerja di *prototype* toko: 1) pengolahan bunga, 2) operasional & administrative, dan 3) *display*
- d. Penataan zonasi mikro:
 - penyediaan ruang/area kerja khusus untuk pengkondisian dan pengolahan bunga yang bersifat basah, kotor, dan servis

- penyediaan area kerja kering, bersifat operasional & administratif (pencatatan pesanan, meja kasir, penyimpanan stok & barang karyawan, pengemasan dekoratif, dsb).
- penyediaan area display produk yang lebih representative



Gambar 7. 22. Layout Toko Open Sales
Sumber: Neufert (2012)



Keterangan :

o'flower Shop / Plainoddity (gambar 1).. Pada toko bunga ini, terdapat pembagian yang jelas antara area kerja administrative (gambar 2), dan yang bersifat kotor / basah (gambar 3), dengan penyediaan meja kerja dan wastafel

Sumber gambar: Archdaily, diakses 18 Mei 2024)

Gambar 7. 23 Contoh acuan penataan zonasi dalam toko pada o'flower Shop/Plainoddity
Sumber: ArchDaily dengan keterangan Penulis

- e. Penyediaan TPS di tiap lantai agar jauh dari tempat pengkondisian bunga untuk menghindari bercampurnya udara bersih dengan gas etilen
- f. Sirkulasi horizontal di dalam bangunan menggunakan koridor yang dimensinya mengikuti ketentuan yang direkomendasikan sesuai PP No. 16 Tahun 2021, dengan penerapan sebagai berikut:

Tabel 27. Standar Peraturan dan Penerapan Koridor Bangunan pada Desain

Koridor Bangunan		
Peraturan		<p>Lebar minimum koridor bangunan yang direkomendasikan yaitu 1,52m</p> <p>Sumber : PP 16 tahun 2021 (Hal.393-394)</p>

Koridor Bangunan		
Rencana		<p>Koridor bangunan diterapkan dengan lebar ruang 2,5m mengingat dalam aktivitasnya memerlukan luasan ruang terkait dengan lalu-lalang barang jual beli florikultura dengan skala tertentu.</p>
Kesimpulan	Memenuhi	

g. Sirkulasi vertikal selain lift menggunakan tangga yang dimensinya mengikuti ketentuan yang direkomendasikan sesuai PP No. 16 Tahun 2021, dengan penerapan sebagai berikut:

Tabel 28. Standar Peraturan dan Penerapan Tangga Pengunjung pada Desain

Tangga Pengunjung/Umum		
Peraturan		<ol style="list-style-type: none"> 1. Jarak antar tangga pengunjung apabila lebih dari satu maksimum 40m 2. Kemiringan tangga efektif maksimum 35° 3. Akses menuju bordes tidak lebih dari 12 anak tangga <p>Sumber : PP 16 tahun 2021 (Hal. 409-421)</p>

Tangga Pengunjung/Umum		
<p>Rencana</p>		<p>Terdapat 4 tangga umum pada bangunan Pasar Bunga Wastukencana, Jarak antar tangga umum tersebut direncanakan 9m hingga 24m disesuaikan dengan kenaikan split level.</p> <p>Tangga umum yang diterapkan memiliki kemiringan 30o, lebar pijakan 30cm dan ketinggian anak tangga 17cm.</p>

Tangga Pengunjung/Umum		
Kesimpulan	Memenuhi	

7.1.3. Kebersihan, Keamanan, Ruang Terbuka Hijau dan Penataan Sempadan Sungai

- a. Penyediaan RTH: optimalisasi terbatasnya lahan dengan penyediaan area hijau horizontal (*rooftop garden*), ruang terbuka tiap lantai dengan media tanam buatan, dan area hijau vertikal (*vertical garden*)



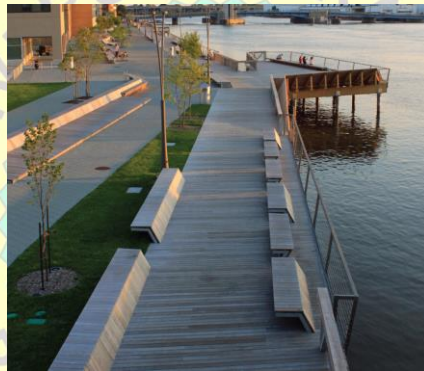
Gambar 7. 24 Contoh acuan rooftop garden di “Design Orchard” Incubator / WOHA
 Sumber: ArchDaily, diakses 18 Mei 2024

- b. Penyediaan RTH menjadi ruang interaksi sosial pengunjung yang rekreatif, estetis, sekaligus menjadi *focal point* tematik pasar



Gambar 7. 25 RTH sebagai ruang interaksi sosial di “Design Orchard” Incubator / WOHA
Sumber: ArchDaily, diakses 18 Mei 2024

- c. Penataan sempadan sungai: menjadi ruang terbuka, tidak terblok massa bangunan, menyediakan area napas sempadan berupa *promenade*.
- d. *Promenade* bisa diakses pengunjung, mempertimbangkan aspek ekologis, sesuai regulasi, bernilai sosial dan rekreatif.



Gambar 7. 26 Contoh acuan promenade rekreatif (The CityDeck / StossLU)
Sumber: ArchDaily, diakses 18 Mei 2024

7.1.4. Aksesibilitas, Transportasi dan Penyediaan Layanan Online

- a. Penataan ulang posisi halte dan penyediaan kantong parkir agar tidak menimbulkan antrian kendaraan di Jalan Wastukencana. Untuk area halte dan kantong drop off kendaraan yang direncanakan mengikuti standar dari Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 07/ P/ BM/ 2023, dengan penerapan desain sebagai berikut:

Tabel 29. Standar Peraturan dan Penerapan Halte/Kantung Drop Off pada Desain

Halte/Tempat Pemberhentian Sementara		
Peraturan		<p>Kelengkapan elemen halte bus yang perlu disediakan:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Peneduh; 2. Tempat duduk; 3. Lampu penerangan; 4. Rambu halte bus; 5. Informasi jadwal dan rute bus; 6. Pelindung fisik (pagar, bollard, dsb); 7. Ubin pemandu, mengarahkan ke pintu masuk bus; dan 8. Ubin peringatan pada tepi trotoar. <p>Sumber : PERMEN PU No. 07/ P/ BM/ 2023 (Hal.18-19)</p>
Rencana		<p>Terdapat 1 area untuk halte/tempat pemberhentian sementara kendaraan dengan mempertimbangkan kelengkapan peneduh, kassa informasi, rambu-rambu, bollard, ubin pemandu dan peringatan pada trotoar.</p> <p>Pada jalur kolektor sekunder wastukencana dibuatkan kantung perhentian khusus pada area depan bangunan yang mampu menampung 1 bus dan 2 kendaraan pribadi.</p>
Kesimpulan	Memenuhi	

- b. Penyediaan area *pick-up* penumpang kendaraan umum/transportasi online dengan desain *signage* yang menarik dan mudah terbaca pengunjung



Gambar 7. 27 Contoh area pick up & drop off point transportasi online
Sumber: akurat. co, diakses 18 Mei 2024



Gambar 7. 28 Contoh area pick up & drop off point transportasi online
Sumber: bogordaily. net, diakses 18 Mei 2024

- c. Penyediaan *drop* dan *pick-up* layanan pengiriman barang *onsite* dan *online*



Gambar 7. 29 Contoh acuan area drop dan pick up layanan pengiriman barang online
Sumber: tribunnews. com, diakses 18 Mei 2024

- d. Penyediaan jembatan penyebrangan orang (JPO) sebagai fasilitas penyebrangan. Jalan Wastukencana adalah jalan kolektor sekunder, memiliki lebar 18 meter. Debit kendaraan cukup padat dan kencang. Banyak pejalan kaki dari fasilitas strategis (kampus, sekolah, gereja) yang perlu menyebrang dari arah Tamansari ke arah Merdekaliao, juga sebaliknya. Adanya JPO di area pasar mawadahi fungsi penyebrangan sekaligus berkontribusi menjadi ruang sosial di Jalan Wastukencana. JPO yang

direncanakan mengikuti standar dari Permen PU No. 07/ P/ BM/ 2023, dengan penerapan desain sebagai berikut:

Tabel 30. Standar Peraturan dan Penerapan Jembatan Penyebrangan Orang pada Desain

Jembatan Penyebrangan Orang		
Peraturan		<ol style="list-style-type: none"> 1. Ketinggian minimum 5,1 m; 2. harus dibangun dengan konstruksi yang kuat dan mudah dipelihara. 3. memiliki lebar min, 2 m; 4. Tinggi tanjakan min, 15 cm dan maks. 18 cm; 5. Lebar injakan 30 cm; 6. Tinggi tanjakan dan lebar injakan diupayakan seragam; 7. harus dilengkapi dengan pegangan rambat dengan tinggi adalah minimum 0,80 meter dari lantai; 8. harus dilengkapi dengan pagar yang memadai dan tidak tertutup secara masif sehingga pergerakan orang dapat tetap teramati; 9. Penempatan jembatan tidak boleh mengurangi lebar efektif trotoar. <p>Sumber : PERMEN PU No. 07/ P/ BM/ 2023 (Hal.25-26)</p>

Jembatan Penyeberangan Orang		
Rencana		<p>Diterapkan JPO sebagai fasilitas penyeberangan umum dengan melalui akses utama Pasar Bunga Wastukencana yang dapat dimasuki secara umum hingga terhubung menuju ke Kawasan merdeka lio di Seberang jalan wastukencana.</p> <p>Tinggi area bebas vertikal pada bagian bawah JPO yaitu 5,5m memenuhi syarat untuk lalu Lalang kendaraan besar, lebar akses tangga 2m, pijakan tangga 30cm, dan ketinggian satuan anak tangga 17cm.</p>
Kesimpulan	Memenuhi	

- e. Akses pejalan kaki di depan pasar menggunakan jalur pedestrian yang direncanakan mengikuti standar dari Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 07/ P/ BM/ 2023 sebagai berikut:

Tabel 31. Standar Peraturan dan Penerapan Jalur Pedestrian pada Desain

Jalur Pejalan Kaki/Trotoar & Selasar		
Peraturan		<ol style="list-style-type: none"> 1. ketinggian 15-20cm kolektor atau ruas jalan lain yang memiliki lalu lintas padat dan kecepatan kendaraan yang cukup tinggi. 2. Lebar efektif lajur pejalan kaki sekurang-kurangnya adalah 185cm. 3. Pada jalan kolektor sekunder harus

Jalur Pejalan Kaki/Trotoar & Selasar		
		<p>memiliki pembagian minimum 0,9m jalur fasilitas, 2-2,75m lebar efektif, dan 0,35m bagian depan bangunan dengan lebar efektif 3,5-4m</p> <p>4. Pada jalan kolektor sekunder direrapkan minimum trotoar sebidang dengan rambu dan marka</p> <p>Sumber : PERMEN PU No. 07/ P/ BM/ 2023 (Hal.10-15)</p>
<p>Rencana</p>		<p>Pada jalur pejalan kaki Pasar Bunga Wastukencana dirancang agar terdapat luasan efektif 1,6m trotoar utama, 2,9m jalur fasilitas, 1,85m jalur efektif pejalan kaki, dan 35cm area depan bangunan yang sedianya merupakan bangunan tipe komersial.</p>
<p>Kesimpulan</p>	<p>Memenuhi</p>	

- f. Ramp yang direncanakan mengikuti standar dari PP No. 16 Tahun 2021, dengan penerapan desain sebagai berikut:

Tabel 32. Standar Peraturan dan Penerapan Desain Ramp

Ramp		
<p>Peraturan</p>		<p>Ramp pada jalur umum yang juga diprioritaskan untuk pedestrian direkomendasikan minimum memiliki lebar 1,2m dengan kelandaian maksimum 1:12</p> <p>Sumber : PP 16 tahun 2021 (Hal.398 dan 423)</p>

Ramp		
Rencana		<p>Ramp pada akses bangunan Pasar Kembang Wastukencana diterapkan dengan lebar akses efektif minimum 155cm dengan kelandaian maksimum 4°</p>
Kesimpulan	Memenuhi	

- g. Akses masuk melalui pintu masuk, dimensi pintu yang direncanakan mengikuti standar dari PP No. 16 Tahun 2021, penerapan sebagai berikut:

Tabel 33 Standar Peraturan dan Penerapan Desain Pintu

Pintu		
Peraturan		<p>Pintu utama memiliki bukaan minimum dengan lebar 90cm, sedangkan pintu lainnya 80cm</p> <p>Apabila berhadapan dengan tangga harus memiliki jarak minimum 80cm</p> <p>Jenis <i>handle</i> yaitu tipe dorong dengan ujung melengkung</p>

Pintu		
	<p style="text-align: center;">Garis Penanda dengan Warna Kontras</p> <p style="text-align: right;">maks 100 cm</p>	<p>ke dalam dan terpasang dengan tinggi 100cm dari lantai</p> <p>Sumber : PP 16 tahun 2021 (Hal.377 dan 367)</p>
<p>Rencana</p>	<p>700 PF70 Pintu tanpa kusen <i>cubicle</i> Toilet</p> <p>700 P70 Servis Janitor Gangang R. Panel</p> <p>800 P80 Pintu ruangan berkapasitas kurang dari 10 orang</p> <p>900 P90 Pintu ruangan berkapasitas lebih dari 10 orang</p> <p>1000 P100 Pintu akses khusus difabel ozonisasi gedung khusus ozonisasi</p> <p>1200 PD120A Pintu ruangan servis dengan akses keluar masuk barang besar</p> <p>1200 PD120B Pintu kebar ruangan khusus ozonisasi untuk menjaga stabilitas suhu ruangan</p> <p>1400 PD140 Pintu entrance utama atau transit menuju ruang prioritas dengan mempertimbangkan estetika seperti penggunaan panel dengan material kaca</p> <p>2000 PG200 Pintu Geser dikhususkan untuk kios-kios penjualan bunga</p> <p>2400 PG240 Pintu Geser dikhususkan untuk kamar jawa expohai</p>	<p>Pintu sebagai bukaan yang digunakan pada perancangan revitalisasi Pasar Bunga Wastukencana ini terdapat 10 jenis pintu yang dikelompokan berdasarkan standar dan ruangan khusus.</p>
<p>Kesimpulan</p>	<p>Memenuhi</p>	

7.1.5. Identitas dan Visibilitas Tempat

- a. Optimalisasi tampilan pasar yang fleksibel, non-formal, estetis menunjukkan karakter pasar tematik bunga

- b. Penyediaan *signage/focal point*/identitas visual fisik yang mudah terbaca untuk orientasi pengunjung khas tematik pasar bunga
- c. Optimalisasi kantor pengelola agar menjadi tempat bekerja dan pusat informasi pengunjung
- d. Penyediaan area display di pasar untuk tampilan artistik sesuai tema/produk yang menjadi *focal point*

7.1.6. Optimalisasi Pengelolaan Operasional, Sarana dan Prasarana

- a. Redesain kantor pengelola agar menjadi tempat bekerja sekaligus pusat informasi pengunjung yang mudah diakses pengguna

7.1.7. Ruang Interaksi Sosial dan Penyelenggaraan Kegiatan

- a. Redesain menyediakan ruang terbuka yang rekreatif dan mendorong interaksi sosial pengunjung
- b. Penyediaan *promenade* di sempadan sungai yang bersifat rekreatif
- c. Penyediaan ruang terbuka tiap lantai untuk penghijauan sekaligus menjadi ruang interaksi pengunjung
- d. Penyediaan area *display* khusus untuk tampilan produk, atau untuk kegiatan bersifat kondisional seperti pameran/ kegiatan budaya
- e. Penyediaan ruang kolaborasi yang dapat disewakan untuk aneka kegiatan
- f. Penyediaan *foodcourt* dan restoran yang bernilai sosial dan rekreatif
- g. Penyediaan ruang sosial tetap menunjukkan karakter tematik pasar bunga yang menarik pada desainnya, yang juga menjadi *focal point*

7.1.8. Penguatan Ekonomi melalui Perbaikan Sarana Prasarana

Penguatan ekonomi melalui perbaikan sarana dan prasarana berupa:

- a. Penataan area untuk pengkondisian dan penyimpanan bunga, tempat pembuangan sampah pasar dibuat jauh dari tempat penyimpanan bunga
- b. Pembagian area basah dan area kering yang jelas pada zonasi meso maupun mikro untuk menghindari resiko konsleting listrik
- c. Penyimpanan dan pengkondisian stok bunga diletakkan di lantai semi-basement pada ruang bersuhu khusus dengan udara bersih
- d. Penyediaan gudang khusus penyimpanan diletakkan di lantai semi-basement untuk kemudahan akses
- e. Penyediaan sarana pemadam kebakaran yang lebih baik dan memadai untuk digunakan di bangunan dan lingkungan pasar
- f. Penyediaan area yang dapat disewakan untuk menambah nilai ekonomi pasar, seperti baliho, ruang kolaborasi dan foodcourt
- g. Setiap lantai menyediakan ruang terbuka dan tangga kebakaran untuk keamanan dan mitigasi bencana
- h. volume bangunan terhadap sirkulasi mobil pemadam kebakaran yang direncanakan mengikuti standar dari Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 26/ PRT/ M/ 2008, dengan penerapan desain sebagai berikut:

Tabel 34. Standar Peraturan dan Penerapan Volume Bangunan terhadap Sirkulasi Mobil Pemadam kebakaran pada Desain

Volume Bangunan Terhadap Sirkulasi Mobil Pemadam Kebakaran			
Peraturan	No	Volume bangunan gedung (m ³)	Keterangan
		1	> 7.100
	2	>28.000	Minimal ¼ keliling bangunan gedung.
	3	> 56.800	Minimal ½ keliling bangunan gedung.
	4	> 85.200	Minimal ¾ keliling bangunan gedung
	5	> 113.600	Harus sekeliling bangunan gedung

Jalur pencapaian mobil pemadam kebakaran terhadap tapak dengan bangunan >7.100 m³ paling minimal 1/6 keliling bangunan gedung
 Sumber :
 PERMEN PU No. 26/ PRT/ M/ 2008 (Hal.23)

Volume Bangunan Terhadap Sirkulasi Mobil Pemadam Kebakaran		
Rencana		<p>Bangunan Pasar Bunga Wastukencana memiliki volume 20068,31 m³, sehingga ditentukan sirkulasi mobil pemadam kebakaran 1/6 keliling bangunan Gedung.</p>
Kesimpulan	Memenuhi	

- i. lebar dan tinggi ruang bebas vertikal sirkulasi mobil pemadam kebakaran yang direncanakan mengikuti standar dari Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 26/ PRT/ M/ 2008, dengan penerapan desain sebagai berikut:

Tabel 35. Standar Peraturan dan Penerapan Lebar dan Tinggi Ruang Bebas Vertikal Sirkulasi Mobil Pemadam Kebakaran pada Desain

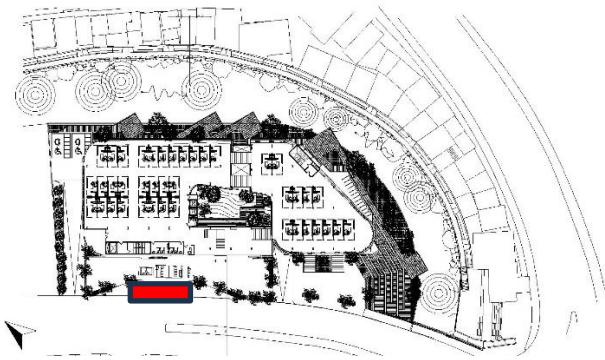

Lebar Dan Tinggi Ruang Bebas Vertikal Sirkulasi Mobil Pemadam Kebakaran		
Peraturan		<p>Lebar sirkulasi mobil minimum 4m.</p> <p>Radius terluar tikungan minimum 10,5m.</p>

Lebar Dan Tinggi Ruang Bebas Vertikal Sirkulasi Mobil Pemadam Kebakaran		
		<p>Tinggi ruang bebas vertical minimum 4,5 m.</p> <p>Sumber : PERMEN PU No. 26/ PRT/ M/ 2008 (Hal.21 dan 23)</p>
Rencana		<p>Sirkulasi bebas mobil pemadam kebakaran terdapat pada area depan bangunan bersandingan dengan JL. Wastukencana yang direncanakan memiliki lebar 4m, akses bebas vertikal tidak ada halangan, radius tikungan luar mobil 13m dan 17m.</p>
Kesimpulan	Memenuhi	

- j. Untuk jumlah dan ukuran hardstanding yang direncanakan mengikuti standar dari Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 26/ PRT/ M/ 2008, dengan penerapan desain sebagai berikut:

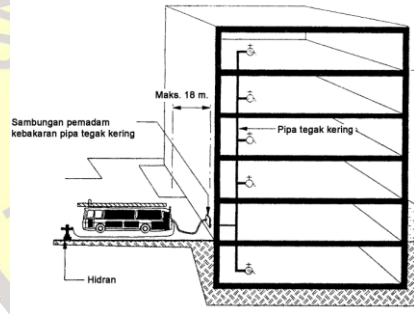
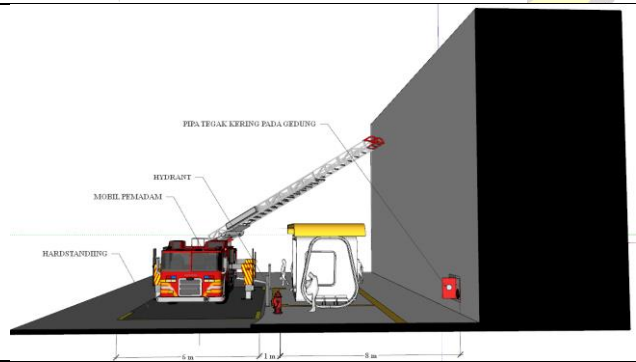
Tabel 36. Standar Peraturan dan Penerapan Jumlah dan Ukuran Hardstanding pada Desain

Jumlah dan Ukuran <i>Hardstanding</i>		
Peraturan		<p>Memiliki dimensi ruang perhentian mobil 6 x 15m.</p> <p>Sumber : PERMEN PU No. 26/ PRT/ M/ 2008 (Hal.21)</p>

Jumlah dan Ukuran <i>Hardstanding</i>		
Rencana		Berdasarkan luasan tapak dan volume ruang yang menentukan capaian mobil pemadam kebakaran terhitung 1/6 dari tapak, maka ditentukan 1 <i>hardstanding</i> di area depan bangunan seperti pada gambar  dengan area efektif <i>hardstanding</i> 6 x 15m.
Kesimpulan	Memenuhi	

- k. jarak *hardstanding* ke pipa tegak kering yang direncanakan mengikuti standar dari SNI 03-1735-2000, dengan penerapan desain sebagai berikut:

Tabel 37. Standar Peraturan dan Penerapan Jarak *Hardstanding* ke Pipa Tegak Kering

Jarak <i>Hardstanding</i> Ke Pipa Tegak Kering		
Peraturan		Sambungan pipa tegak ke bangunan gedung maksimum 18m. Sumber : SNI 03-1735-2000 (Hal. 11 dan 35)
Rencana		Sambungan dari <i>hardstanding</i> menuju ke pipa tegak kering pada bangunan Pasar Bunga Wastukencana yaitu <18m
Kesimpulan	Memenuhi	

1. Radius pelayanan tangga darurat yang direncanakan mengikuti standar dari SNI 03-1735-2000, dengan penerapan desain sebagai berikut:

Tabel 38. Standar Peraturan dan Penerapan Radius Pelayanan Tangga Darurat

Radius Pelayanan Tangga Darurat		
Peraturan		<p>Posisi antar tangga darurat tidak boleh melebihi 38m dari katup landing (tangga darurat)</p> <p>Sumber : SNI 03-1735-2000 (Hal. 27)</p>
Rencana		<p>Direncanakan terdapat 2 titik tangga darurat pada bangunan Pasar Bunga Wastukencana dengan capaian <math>< 38\text{m}</math>.</p>
Kesimpulan	Memenuhi	

- m. bukaan pintu tangga darurat yang direncanakan mengikuti standar dari PP No. 16 Tahun 2021, dengan penerapan desain sebagai berikut:

Tabel 39. Standar Peraturan dan Penerapan Bukaan Pintu Tangga Darurat pada Desain

Bukaan Pintu Tangga Darurat		
Peraturan		<p>Pintu evakuasi dalam gedung harus dapat terbuka ke arah luar / arah evakuasi.</p> <p>Sumber : PP 16 tahun 2021 (Hal.377 dan 464)</p>

Bukaan Pintu Tangga Darurat		
Rencana		Arah bukaan pintu pada tangga evakuasi Pasar Bunga Wastukencana mengarah ke arah exit.
Kesimpulan	Memenuhi	

- n. lebar pintu evakuasi yang direncanakan mengikuti standar dari PP No. 16 Tahun 2021, dengan penerapan desain sebagai berikut:

Tabel 40. Standar Peraturan dan Penerapan Lebar Pintu Evakuasi pada Desain

Lebar Pintu Evakuasi													
Peraturan	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Tangga</th> <th>Pintu</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">Lebar setiap eksit</td> <td>= 8 unit lebar atau 4 m</td> <td>= 4 unit lebar atau 2 m</td> </tr> <tr> <td>= 4 unit lebar atau 2 m</td> <td>= 2 unit lebar atau 1 m</td> </tr> <tr> <td>= 2 m</td> <td>= 1 m</td> </tr> </tbody> </table>		Tangga	Pintu	Lebar setiap eksit	= 8 unit lebar atau 4 m	= 4 unit lebar atau 2 m	= 4 unit lebar atau 2 m	= 2 unit lebar atau 1 m	= 2 m	= 1 m	Pintu evakuasi minimum memiliki lebar 1m. Sumber : PP 16 tahun 2021 (Hal.457)	
	Tangga	Pintu											
Lebar setiap eksit	= 8 unit lebar atau 4 m	= 4 unit lebar atau 2 m											
	= 4 unit lebar atau 2 m	= 2 unit lebar atau 1 m											
	= 2 m	= 1 m											
Rencana		Bukaan pintu evakuasi bada bangunan Pasar Bunga Wastukencana memiliki lebar 100cm / 1m.											

Lebar Pintu Evakuasi		
Kesimpulan	Memenuhi	

- o. lebar bordes dan tinggi tangga darurat yang direncanakan mengikuti standar dari PP No. 16 Tahun 2021, dengan penerapan desain sebagai berikut:

Tabel 41. Standar Peraturan dan Penerapan Lebar Bordes dan Tinggi Tangga Darurat pada Desain

Lebar Bordes dan Tinggi Tangga Darurat		
Peraturan	<p>W = Lebar Bordes Tangga Eksit ditentukan berdasarkan perhitungan kapasitas pengguna Pegguna ≤ 50 orang W = 112 cm Pegguna > 50 orang W = 90 cm</p>	<p>Untuk kapasitas pengguna < 50 orang minimum memiliki lebar 112cm.</p> <p>Sumber : PP 16 tahun 2021 (Hal.458)</p>
Rencana		<p>Bordes pada tangga evakuasi di Pasar Bunga Wastukencana memiliki dimensi 280 x 130cm, dengan pijakan tangga 30cm, dan ketinggian satuan anak tangga 17-18cm.</p>
Kesimpulan	Memenuhi	

7.1.9. Pengkondisian & Penyimpanan Bunga dan Tanaman

- a. Redesain toko menyediakan area penyimpanan bunga yang aman, terpisah dari penyimpanan display produk dan barang operasional
- b. Redesain menyediakan opsi toko dengan lemari pendingin dan ruang pendingin kolektif yang disewakan

7.1.10. Utilitas, Area Kerja dan Operasional

- a. Redesain mengakomodasi area kerja yang bersifat pengolahan bunga, operasional dan administratif pada desain toko
- b. Redesain menyediakan area kerja khusus pengolahan bunga yang bersifat basah dan kotor, serta area kerja kering dan administratif di toko
- c. Redesain menyediakan area display, *counter ritel*, dan pojok khusus produk selain bunga/dekoratif

7.1.11. Display dan Tampilan Toko

- a. Redesain menunjukkan karakter tematik pasar bunga pada bangunan, toko, *signage* di pasar.
- b. Redesain menghadirkan *focal point* dan *signange*
- c. Redesain menghadirkan area khusus untuk *display* tampilan artistik sesuai tema dan produk

7.2. Kesimpulan Revitalisasi Pasar Bunga Wastukenana

Pasar Bunga Wastukencana adalah pasar tematik produk bunga yang sudah lama berdiri di Kota Bandung. Dalam perkembangannya, terdapat isu-isu dan permasalahan yang melingkupi pasar.

Dari isu tata guna lahan, lokasi pasar strategis dan bernilai ekonomi tinggi sempat membuat pasar terancam rencana pembangunan hotel lima lantai pada tahun 2013, namun ditolak oleh koperasi pedagang. Dari isu ekonomi, pasar terkena dampak Pandemi COVID 19, membuat pendapatan penjual merosot 90%. Dari isu fisik bangunan, pasar mengalami penurunan kualitas fisik dan tidak dapat berfungsi optimal seperti kondisi awal karena tuntutan kebutuhan dan perkembangan teknologi. Penurunan fisik tersebut yaitu: kegiatan kurang terwadahi, *workshop* tidak terlindungi atap, belum ada beberapa fasilitas standar pasar, belum ada instalasi pemadam kebakaran, sampah, parkir kendaraan dan keusangan bangunan yang menurunkan visual maupun kenyamanan berbelanja. Pasar juga belum merespons regulasi tata kota seperti RTH dan penataan sempadan sungai.

Isu dan permasalahan di atas menunjukkan kemerosotan fisik, fungsi, dan ekonomi Pasar Bunga Wastukencana. Perlu perbaikan dan peningkatan agar kegiatan di pasar berjalan dengan optimal dan berkembang di masa depan.

Pendekatan revitalisasi dipilih untuk menanggulangi isu dan permasalahan tersebut. Revitalisasi merupakan salah satu upaya pembangunan, pemberdayaan dan peningkatan kualitas pengelolaan pasar rakyat yang nilai vitalnya sudah menurun yang diatur dalam Permendagri Nomor 21 Tahun 2021 Tentang Pedoman Pembangunan Dan Pengelolaan Sarana Perdagangan. Secara garis besar, indikator revitalisasi terdiri dari fisik dan non-fisik (manajemen, sosial budaya, ekonomi).

7.3.Desain *Special Shop* sebagai Konsep yang Membangun Revitalisasi

Sebagai pasar tematik, revitalisasi Pasar Bunga Wastukencana boleh tidak mengikuti purwarupa pasar rakyat, karena pasar menjual produk khusus dan tidak menjual barang kebutuhan sehari-hari. Rancangan revitalisasi diarahkan sesuai

dengan karakteristik tematik pasar, yaitu pasar bunga. Penyediaan desain yang khusus untuk menjual produk bunga perlu dilakukan karena karakter produk bunga bersifat tersier, estetis, dan mudah rusak. Sifat estetis bunga memungkinkan adanya *display* produk yang lebih menarik di toko dan pasar berdasarkan tema atau artistik.

Desain *special shop* dalam revitalisasi bermaksud mengintegrasikan konsep desain toko bunga (*specialized shop*) ke dalam revitalisasi pasar tematik bunga. Indikator revitalisasi fisik dan non-fisik diarahkan untuk mewujudkan pasar bunga yang optimal, kondusif dan nyaman bagi pengguna. Indikator fisik mulai secara mikro dari desain toko yang dibuat sesuai standar kebutuhan toko bunga menurut Griner (2000), antara lain harus memperhatikan area kerja untuk perangkaian bunga, area basah, penyimpanan, dan display produk. Indikator fisik secara meso diintegrasikan dengan indikator non-fisik revitaliasi, yaitu penyediaan ruang-ruang yang mendukung interaksi sosial, penyediaan RTH, penataan sempadan sungai. Konsep desain *special shop* dan revitalisasi diintegrasikan yang menghasilkan suatu pedoman dan simulasi untuk revitaliasi Pasar Bunga Wastukencana.

BAB VIII

SIMULASI *DESAIN SPECIAL SHOP* PADA REVITALISASI PASAR BUNGA WASTUKENCANA KOTA BANDUNG

8.1. Simulasi Konsep

Setelah analisis, tahapan implementasi konsep merupakan tahapan terakhir dalam penelitian ini yang menghasilkan ide dan konsep rancangan dari kriteria khusus revitalisasi melalui redesain *special shop* yang telah dirumuskan. Revitalisasi Pasar Bunga Wastukencana ini dilandaskan dari aspek revitalisasi (fisik dan non-fisik) serta aspek desain *special shop* yang ditransformasikan pada proses perancangan melalui redesain *special shop* toko bunga. Revitalisasi melalui redesain mengarahkan perbaikan dan pengadaan sarana prasarana pasar agar lebih baik dari keadaan sebelumnya, menunjukkan karakter pasar tematik serta mempertimbangkan faktor keamanan, keselamatan dan kenyamanan pengguna. Konsep secara lengkap akan dijabarkan pada bab selanjutnya.

8.1.1. Fisik dan Tampilan Bangunan

1. Konsep Tataguna Lahan

Peruntukkan lahan untuk fungsi bangunan pasar mengikuti regulasi yang berlaku di Kota Bandung. Lokasi yang berada di Jalan Wastukencana membuat konsep tataguna lahan dikenai beberapa aturan, dengan perhitungan tataguna lahan sebagai berikut:

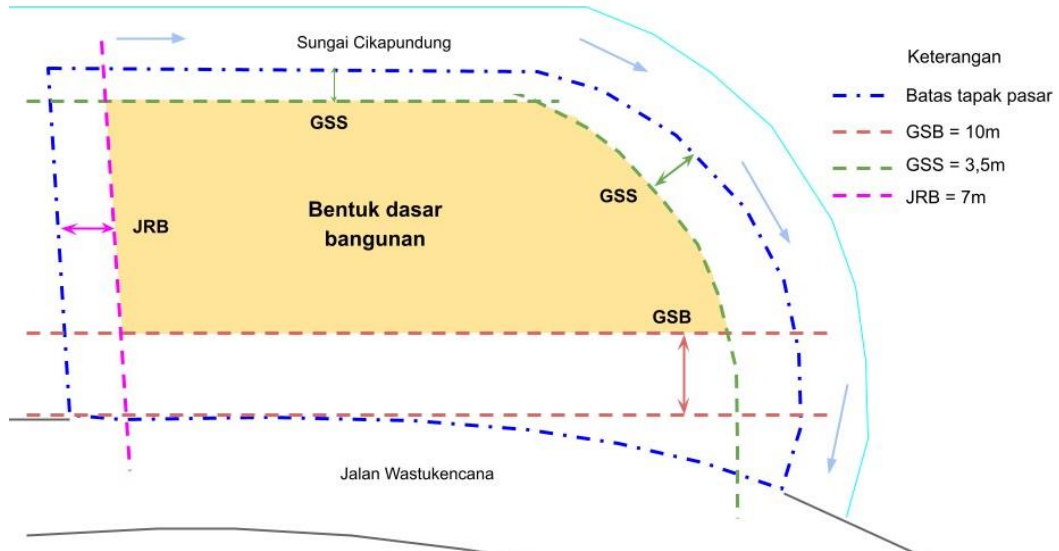
Tabel 42. Perhitungan fungsi tataguna lahan berdasarkan regulasi

No	Perihal	Peraturan	Persyaratan	Implementasi	Ketentuan
	Lokasi Tapak	Jl. Wastukencana No.34, Kel. Tamansari, Kec. Bandung Wetan, Kota Bandung, Jawa Barat 40116			
	Luas Tapak	3545 m ²			

No	Perihal	Peraturan	Persyaratan	Implementasi	Ketentuan
Jalan / Akses Utama		Jalan Kolektor Sekunder Lebar 16 meter, Satu Jalur & Empat Lajur			
1	Peruntukan/Fungsi	RTRW Kota Bandung 2015-2031	Campuran (C1)	Pasar (khusus) Bunga	√
2	Koefisien Dasar Bangunan (KDB)	Perda Kota Bandung No. 10 Tahun 2015	Max. 65% Luas Tapak = 2304,25 m ²	GF 1488.9 m ² / SB 1805.88 m ²	√
3	Koefisien Lantai Bangunan (KLB)		Max. 6.5 x Luas Tapak / KDB = 10 Lantai	5 Lantai	√
4	Koefisien Daerah Hijau (KDH)		Min. 30% x Luas Tapak = 1063.5 m ²	1441.38 m ²	√
5	Garis Sempadan Bangunan (GSB)		Min. ½ x Lebar Jalan + 1m	10 m	√
6	Garis Sempadan Sungai (GSS)		PERMEN PUPR RI No. 28 Tahun 2015 Pasal. 7	Min. 3 m	3.5 m
7	Koefisien Tapak Basement (KTB)	PP No. 16 Tahun 2021 Pasal 215 ayat (4)	1 x KDB = Max 65% Luas Tapak = 2304,25 m ²	-	√
8	Ketinggian Bangunan	KKOP Bandara Husein Sastra Negara Kota Bandung	KKOP 60m = 1.8 ROW = (1.8 x 24) = Max. 43.2 m	19.7 m	√
9	Jarak Renggang Bangunan (JRB)	Perda Kota Bandung No. 5 Tahun 2010 Pasal 25 ayat (5)	Min. (3.5 + n.lantai / 2) = (3.5 + 5/2) = 6 m	7 m	√

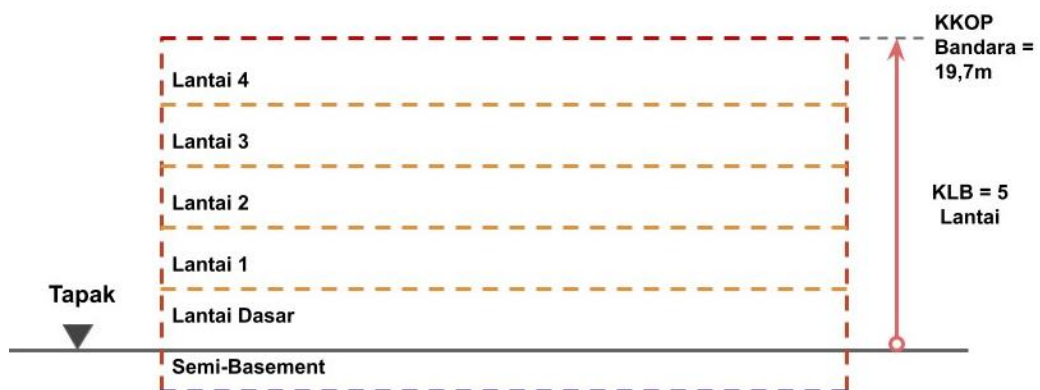
2. Konsep Bentuk Bangunan

Massa bangunan pasar terdiri dari 1 massa tunggal. Bangunan terbentuk setelah penerapan aspek KDB, KLB, KTB dan RTH pada tapak. Lantai dasar terbentuk setelah penerapan KDB, GSB, KTB dan sempadan sungai. Transformasi bentuk dasar bangunan secara horizontal yaitu:



Gambar 8. 1. Transformasi bentuk dasar bangunan berdasarkan regulasi
Sumber: Simulasi Penulis, 2024

Secara vertikal, tinggi bangunan maksimal didapatkan setelah penerapan KLB, KTB dan KKOP Bandara Husein Sastra Negara Kota Bandung. Transformasi bentuk bangunan secara vertikal yaitu:



Gambar 8. 2. Transformasi bentuk vertikal bangunan berdasarkan regulasi
Sumber: Simulasi Penulis, 2024

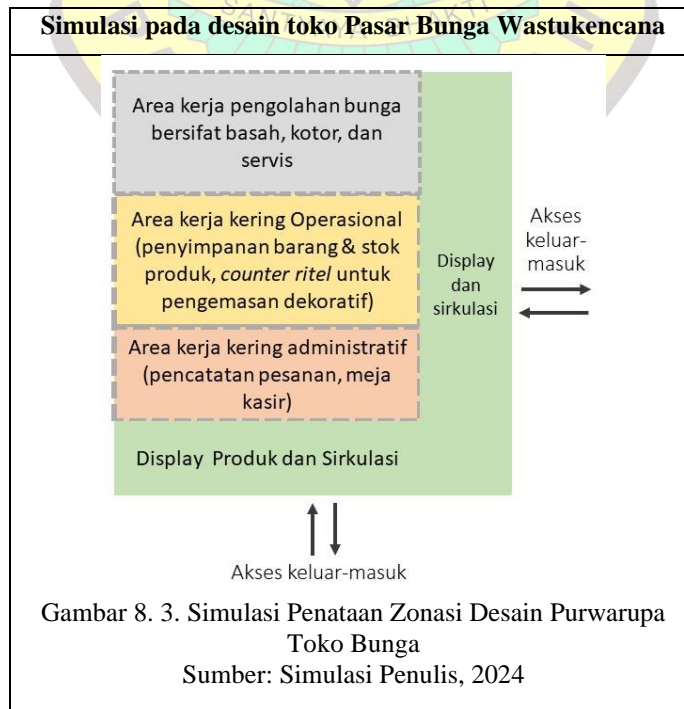
8.1.2. Simulasi Perletakan Ruang dan Pengaturan Zonasi

1. Penataan Zonasi Mikro (Toko Bunga)

Jumlah dan ukuran toko menyesuaikan jumlah pedagang dan dikembangkan sesuai kebutuhan Pasar Bunga Wastukencana sebagai pasar tematik. Untuk memaksimalkan penggunaan lahan, desain purwarupa toko dibuat dengan sistem kopel dan layout toko *open sales*. Desain purwarupa toko bunga yang direncanakan mewadahi fungsi sesuai kegiatan sebagai berikut:

- penyediaan ruang/area kerja khusus untuk pengkondisian dan pengolahan bunga yang bersifat basah, kotor, dan servis
- penyediaan area kerja kering, bersifat operasional & administratif (pencatatan pesanan, meja kasir, penyimpanan stok & barang karyawan, pengemasan dekoratif, dsb).
- penyediaan area display produk yang lebih representatif

Simulasi penataan zonasi pada toko bunga digambarkan sebagai berikut:

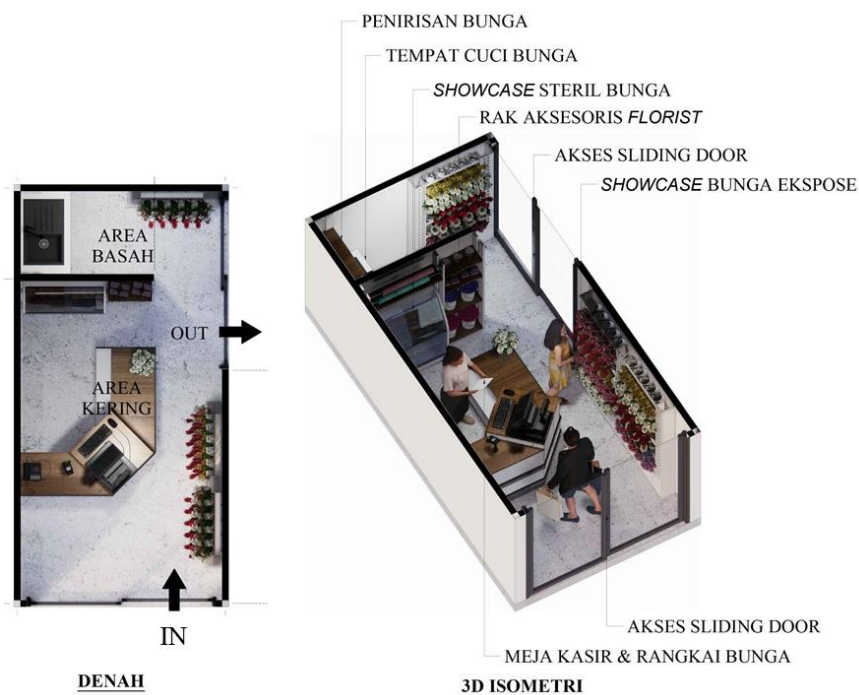




Gambar 8. 4. Interior toko dengan *counter ritel* dan display
Sumber: Simulasi Penulis, 2024



Gambar 8. 5. Interior area kerja basah di toko
Sumber: Simulasi Penulis, 2024



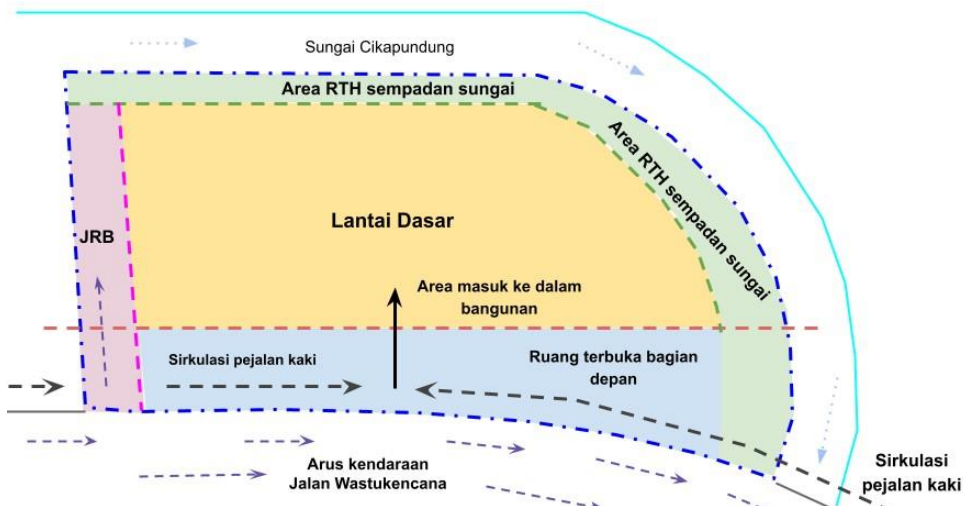
Gambar 8. 6. Interior Simulasi Penataan Zonasi Desain Purwarupa Toko Bunga
Sumber: Simulasi Penulis, 2024

Penataan zonasi toko bunga sudah sesuai dengan standar layout toko *open sales* (Neufert, 2012) dengan menyediakan area kerja (*workspace*), area pendinginan (pengkondisian bunga) dan penyimpanan (Griner, 2000).

2. Penataan Zonasi Meso

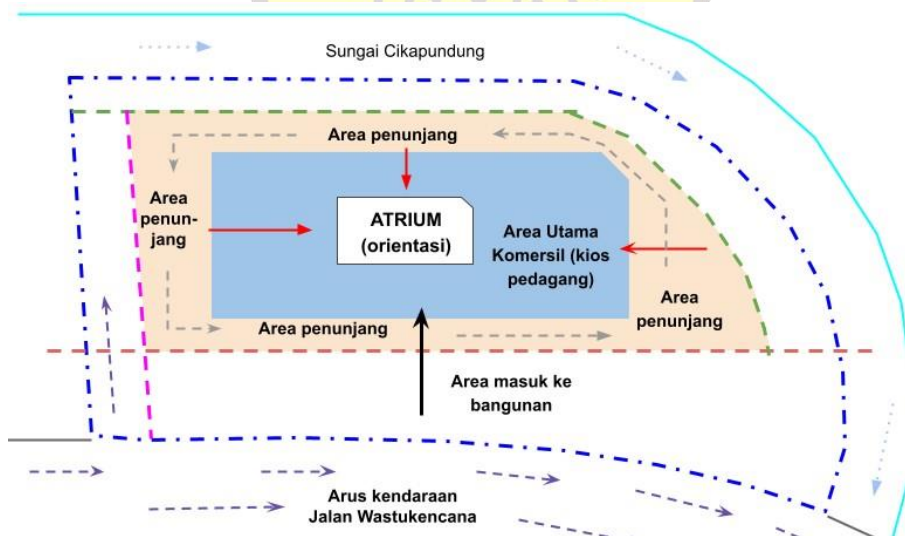
Penataan zonasi fungsi ruang dibagi berdasarkan karakteristiknya. Penataan dilakukan secara dilakukan secara horizontal, menyebar di tapak dan tiap lantai; dan secara vertikal pada tiap tingkat lantai bangunan.

Tapak yang menjadi lantai dasar menjadi akses utama, penerimaan dan komersial. Pengembangan vertikal dilakukan ke atas sebagai fungsi komersil utama dan penunjang, sedangkan ke arah bawah atau basement difungsikan untuk servis. Pengembangan tapak menjadi area lantai dasar digambarkan sebagai berikut:



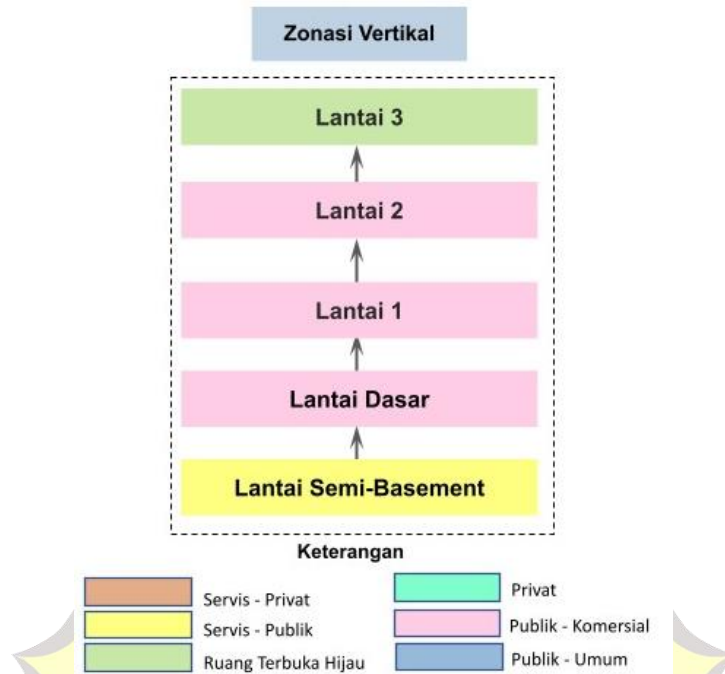
Gambar 8. 7. Pengembangan area tapak menjadi lantai dasar
Sumber: Simulasi Penulis, 2024

Secara horizontal penataan zonasi dilakukan dengan pola terpusat. Atrium dengan *innercourt* menjadi titik orientasi pasar di tiap lantainya, dilanjutkan dengan area publik-komersil yang mengelilingi *innercourt*. Fungsi penunjang diletakkan di sekeliling fungsi publik-komersil.



Gambar 8. 8. Konsep pola penataan zonasi horizontal setiap lantai
Sumber: Simulasi Penulis, 2024

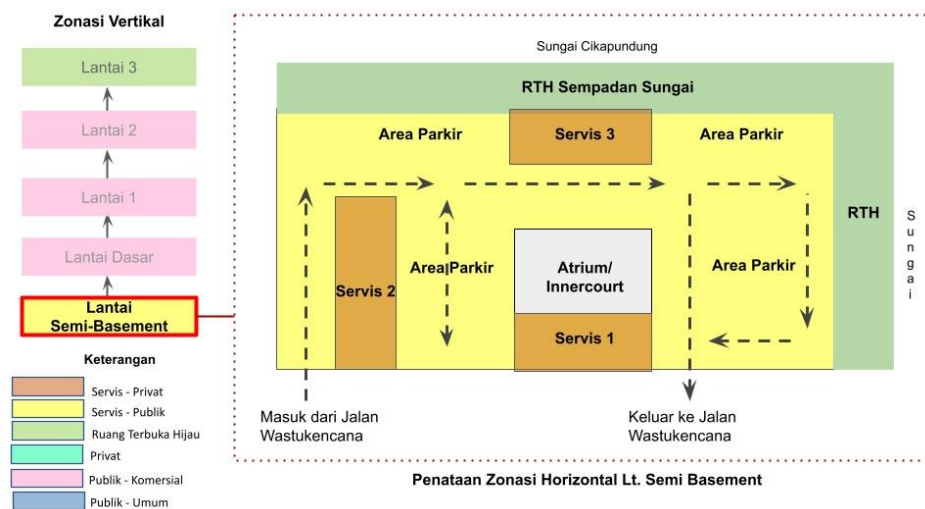
Penataan zonasi vertikal disesuaikan dengan jumlah lantai, dengan pembagian zonasi digambarkan sebagai berikut:



Gambar 8.9 Konsep penataan zonasi vertikal

Sumber: Simulasi Penulis, 2024

- a. Area parkir dan servis diletakan di lantai semi-basement untuk kemudahan akses servis dan pembuangan. Lantai ini difungsikan untuk gudang, penyimpanan dan pengkondisian stok bunga pada ruang bersuhu khusus. Zonasi pada lantai semi-basement yaitu:



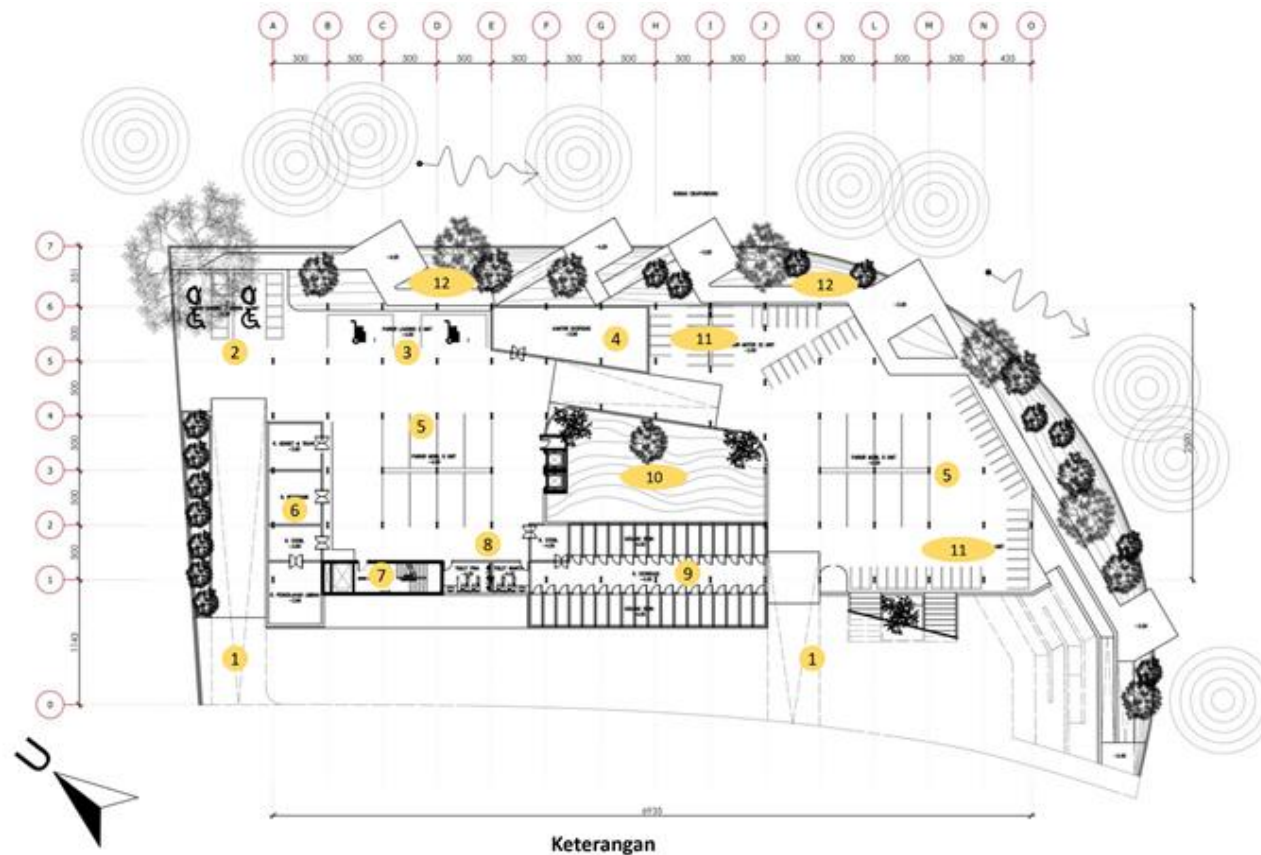
Gambar 8.10. Penataan Zonasi Horizontal Lantai Semi Basement

Sumber: Simulasi Penulis, 2024

Jarak renggang bangunan (JRB) dimanfaatkan menjadi akses masuk kendaraan ke lantai semi-basement. Tempat parkir dibagi menjadi 4 kantung area parkir untuk mobil dan motor. Blok-blok servis ditempatkan untuk penempatan fungsi utilitas, gudang, dan drop barang.

Pengembangan zonasi lantai semi-basement menjadi denah sebagai berikut:





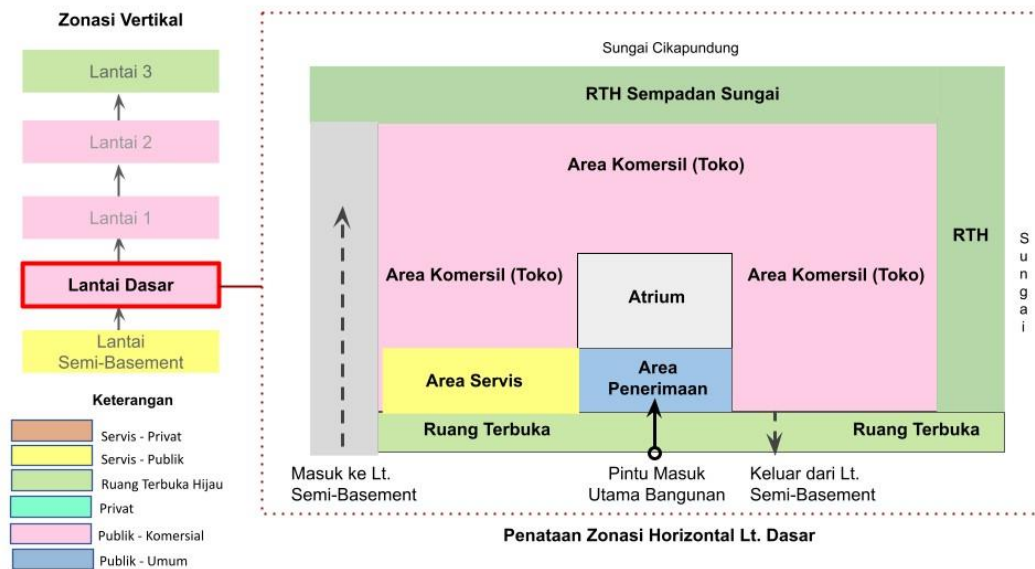
Keterangan

- | | | |
|-----------------------------|----------------------------------|------------------|
| 1. Entrance / Exit Basement | 6. R. Genset & Pengolahan Limbah | 11. Parkir Motor |
| 2. Parkir Difabel | 7. Tangga Kebakaran | 12. Promenade |
| 3. Parkir Loading Barang | 8. Toilet Umum | |
| 4. Kantor Ekspedisi | 9. R. Ozonisasi & Gudang Sewa | |
| 5. Parkir Mobil | 10. Taman | |

Gambar 8. 11. Denah Lantai Semi-Basement
 Sumber: Analisis Penulis, 2024

b. Lantai dasar menjadi akses utama masuk ke dalam gedung. Area GSB dimanfaatkan menjadi ruang terbuka pengunjung (*plaza entrance*). Sebagai tempat keluar-masuk utama, area ini menyediakan kantong parkir tempat berhenti kendaraan umum, dan shelter kendaraan umum/transportasi online untuk menghindari penumpukan kendaraan. Plaza entrance terhubung dengan RTH sempadan sungai agar mudah diakses pengunjung.

Pengunjung masuk gedung melalui pintu utama, disambut area penerimaan dan atrium untuk orientasi. Dari sini pengunjung bebas mengelilingi lantai dimana area komersil (toko bunga) diletakkan mengelilingi atrium. Penataan zonasi lantai dasar digambarkan sebagai berikut:



Gambar 8. 12. Penataan Zonasi Horizontal Lantai Dasar
Sumber: Simulasi Penulis, 2024

Pengembangan zonasi lantai dasar menjadi denah sebagai berikut:



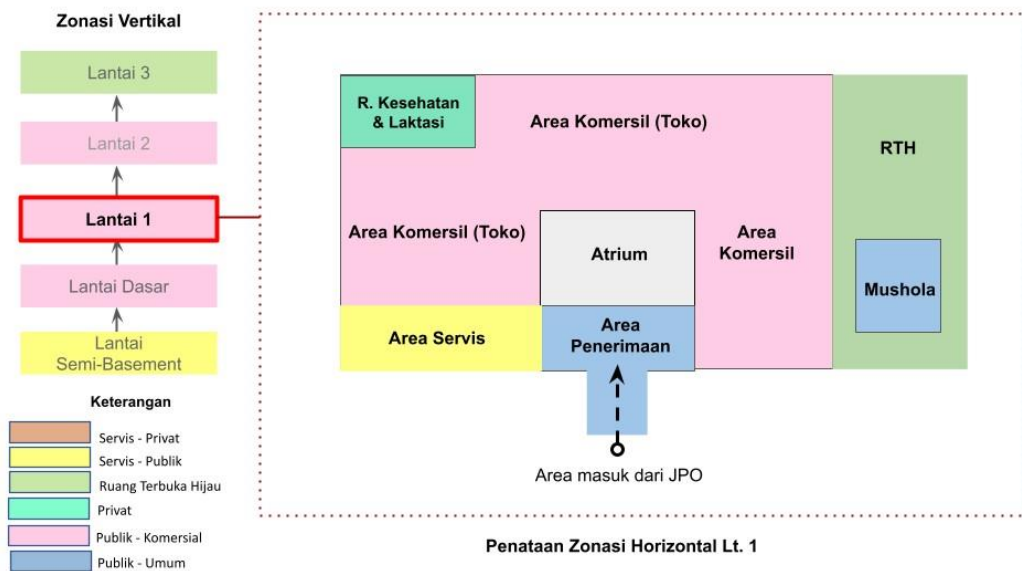
Keterangan

- | | | | |
|-----------------------------|----------------------|---------------------|-----------------|
| 1. Entrance / Exit Basement | 4. Kantor Ekspedisi | 7. Tangga Kebakaran | 10. R. Keamanan |
| 2. Drop & Parkir Bis | 5. TPS | 8. Toilet Umum | 11. Lift |
| 3. Plaza Entrance | 6. Entrance Bangunan | 9. Kios Bunga | |

Gambar 8. 13 Denah Lantai Dasar
 Sumber: Simulasi Penulis, 2024

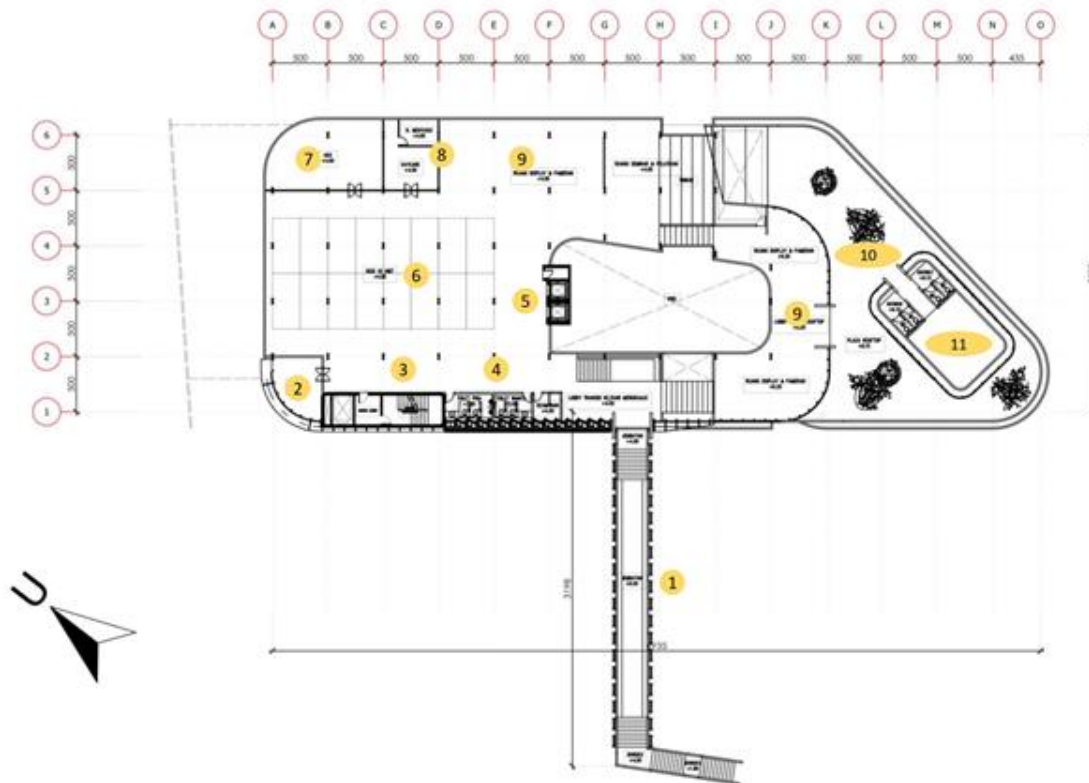
- c. Lantai 1 menjadi akses masuk dari arah jembatan penyeberangan orang (JPO). Pada Lantai 1, fungsi masih didominasi untuk area komersil toko bunga, ditambah dengan penyediaan area untuk display dan pameran. Akses ke lantai 1 dapat menggunakan tangga dan lift. Di lantai 1 ditempatkan ruang kesehatan, mushola, dan penyediaan ruang terbuka hijau. Mushola di lantai 1 diletakkan di area luar untuk aksen dan visibilitas.

Penataan zonasi lantai 1 digambarkan sebagai berikut:



Gambar 8. 14. Penataan Zonasi Horizontal Lantai 1
Sumber: Simulasi Penulis, 2024

Pengembangan zonasi lantai 1 menjadi denah sebagai berikut:



- 1. Jembatan Penyebrangan
- 2. TPS
- 3. Tangga Kebakaran
- 4. Toilet Umum
- 5. Lift

- 6. Kios Bunga
- 7. R. Kesehatan
- 8. R. Laktasi
- 9. R. Display Produk/Pameran
- 10. Plaza Rooftop

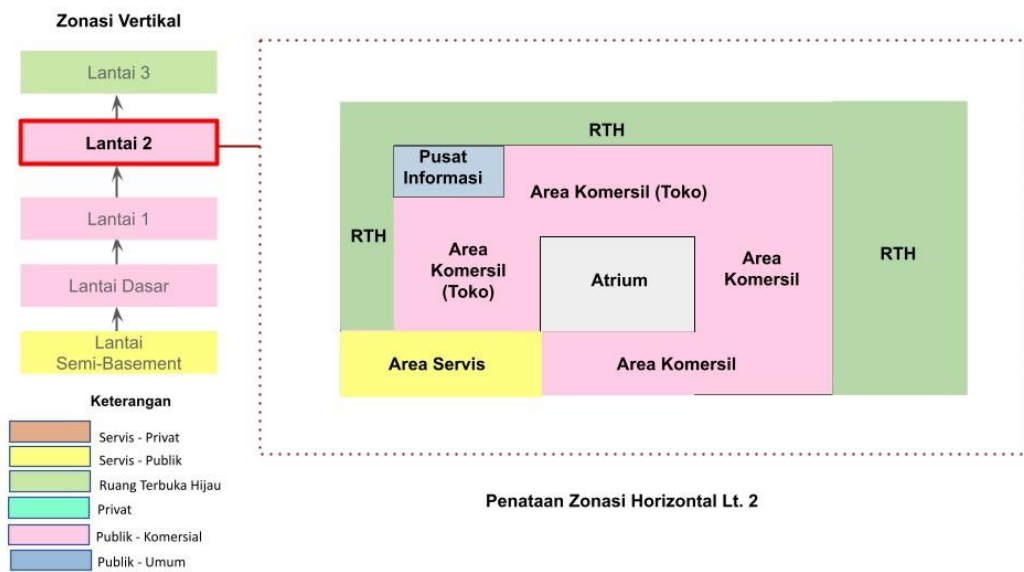
Keterangan

- 11. Mushola

Gambar 8. 15 Denah Lantai 1
 Sumber: Simulasi Penulis, 2024

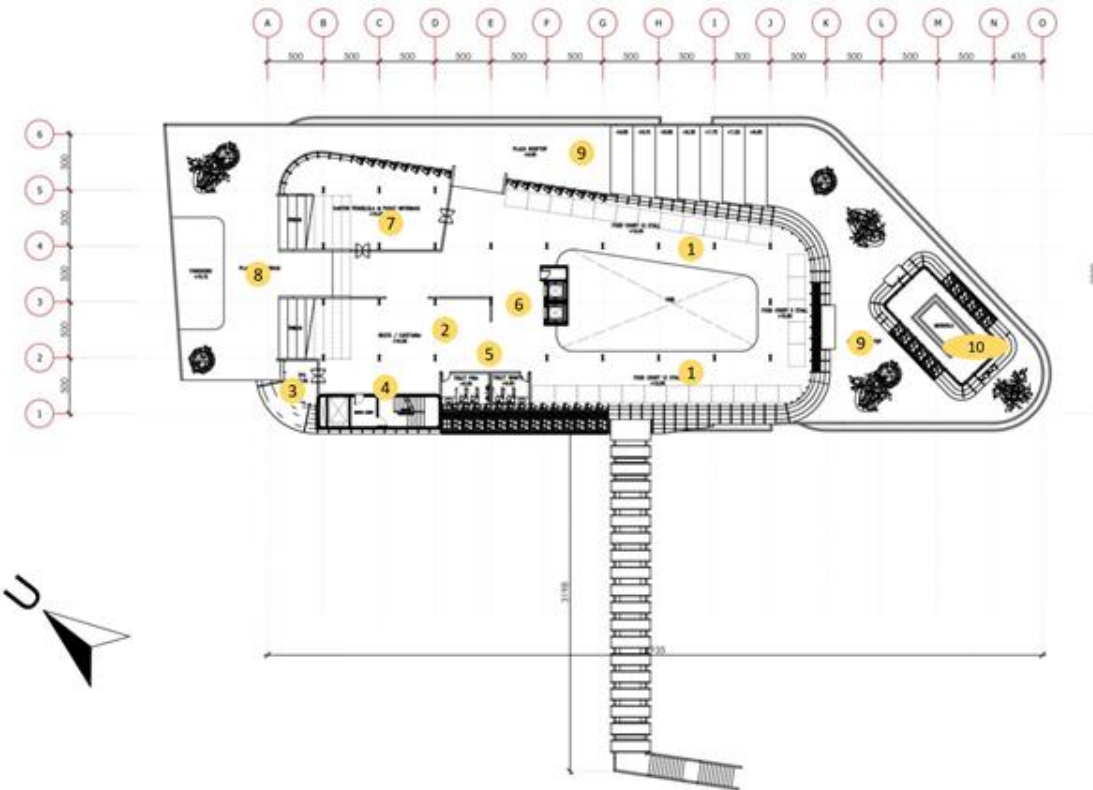
d. Pada Lantai 2, fungsi untuk area komersil penyediaan foodcourt dan restoran. Akses ke lantai 2 dapat menggunakan tangga dan lift. Di lantai 2 ditempatkan pusat informasi pengunjung merangkap kantor pengelola, RTH dan penyediaan area kolaborasi. Lantai 2 ini bersifat rekreatif untuk kolaborasi antara pengguna pasar (pedagang, pengelola, pengunjung, *stakeholders*).

Penataan zonasi lantai 2 digambarkan sebagai berikut:



Gambar 8. 16. Penataan Zonasi Horizontal Lantai 2
 Sumber: Simulasi Penulis, 2024

Pengembangan zonasi lantai 2 menjadi denah sebagai berikut:



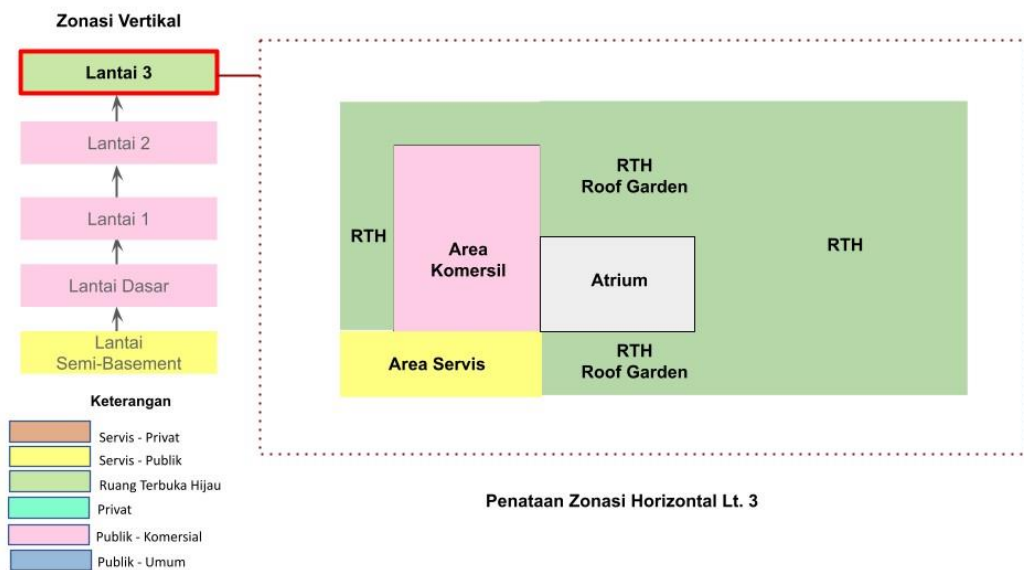
Keterangan

- | | | |
|---------------------|--|-------------|
| 1. Foodcourt | 6. Lift | 10. Mushola |
| 2. Resto/Cafetaria | 7. Kantor Pengelola & Pusat Informasi | |
| 3. TPS | 8. Ruang Terbuka untuk Pameran/Area Kolaborasi | |
| 4. Tangga Kebakaran | 9. Plaza Rooftop | |
| 5. Toilet Umum | | |

Gambar 8. 17. Denah Lantai 2
 Sumber: Simulasi Penulis, 2024

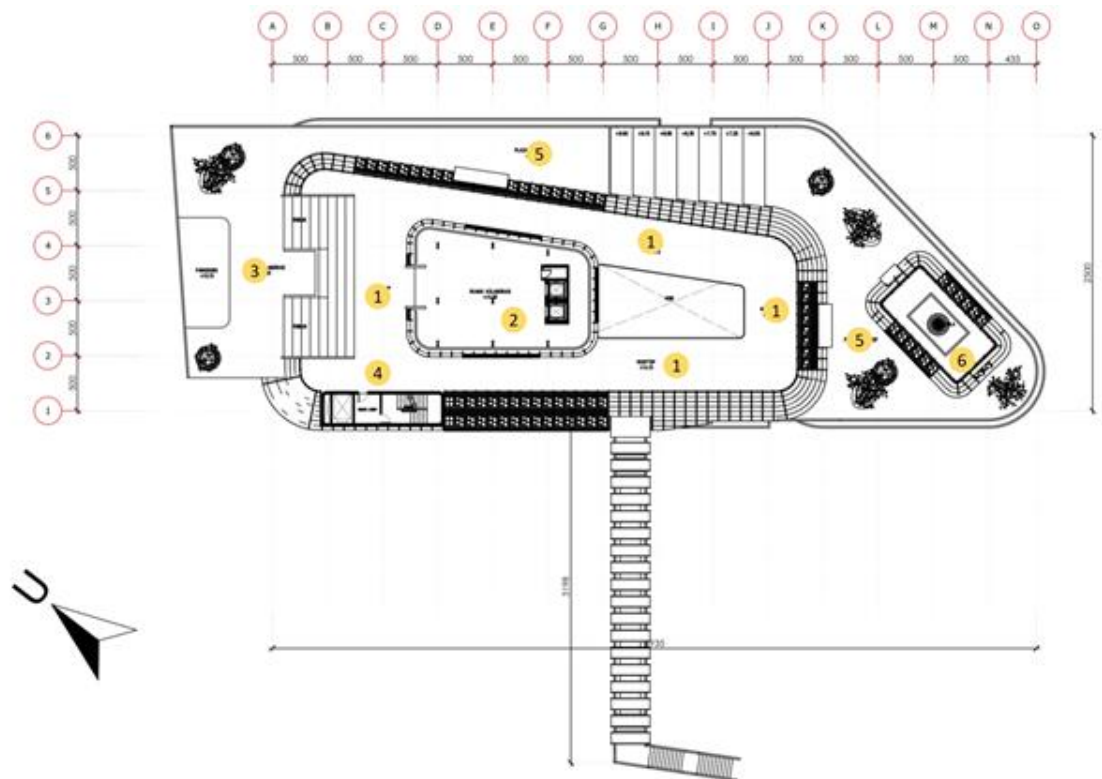
- e. Pada Lantai 3, area didominasi untuk ruang terbuka hijau publik. Area komersil yang disediakan di lantai ini untuk ruang kolaborasi. Akses ke lantai 3 dapat menggunakan tangga dan lift. Lantai 3 ini bersifat rekreatif untuk kolaborasi antara pengguna pasar (pedagang, pengelola, pengunjung, *stakeholders*).

Penataan zonasi lantai 3 digambarkan sebagai berikut:



Gambar 8.18. Penataan Zonasi Horizontal Lantai 3
 Sumber: Simulasi Penulis, 2024

Pengembangan zonasi lantai 3 menjadi denah sebagai berikut:



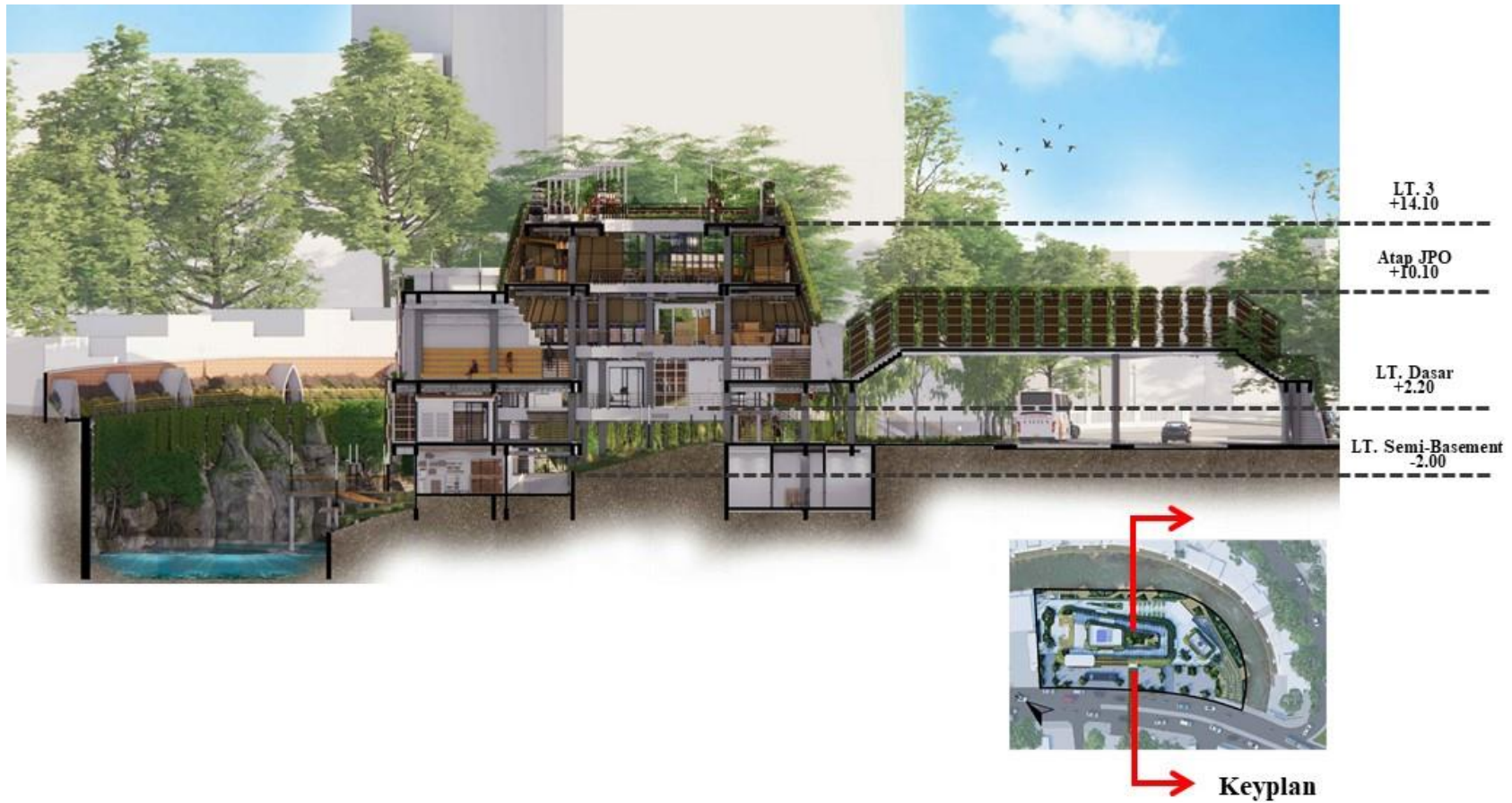
Keterangan

- | | |
|--|------------------|
| 1. Rooftop | 6. Plaza Rooftop |
| 2. R. Pameran/Kolaborasi | 7. Mushola |
| 3. Ruang Terbuka untuk Pameran/Area Kolaborasi | |
| 4. Tangga Kebakaran | |

Gambar 8. 19. Denah Lantai 3
 Sumber: Simulasi Penulis, 2024

Zonasi meso secara vertikal dikembangkan melalui desain bangunan, yang digambarkan melalui potongan melintang dan memanjang sebagai berikut:





Gambar 8. 20. Potongan Melintang Bangunan
Sumber: Simulasi Penulis, 2024



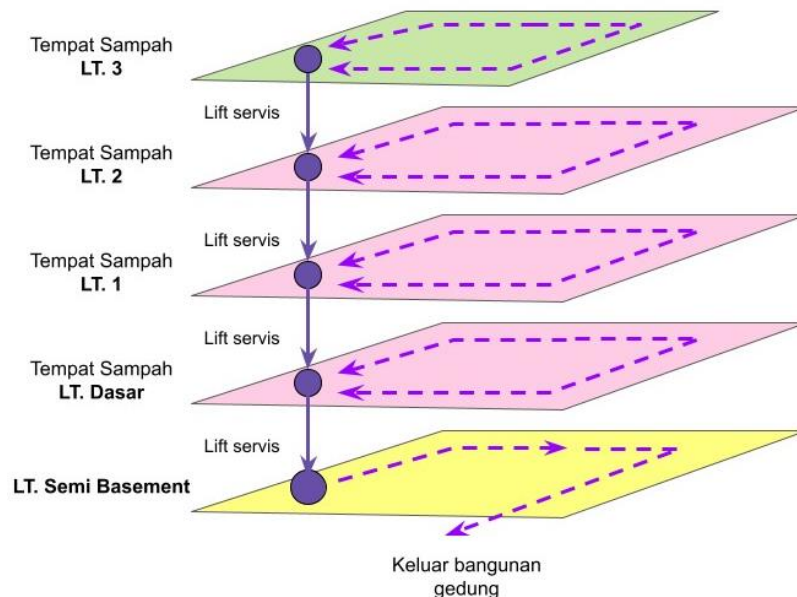
Keyplan

Gambar 8. 21 Potongan Memanjang Bangunan
Sumber: Simulasi Penulis, 2024

8.1.3. Simulasi Sistem Kebersihan, Keamanan, Ruang Terbuka Hijau dan Penataan Sempadan Sungai

1. Pengelolaan Sampah

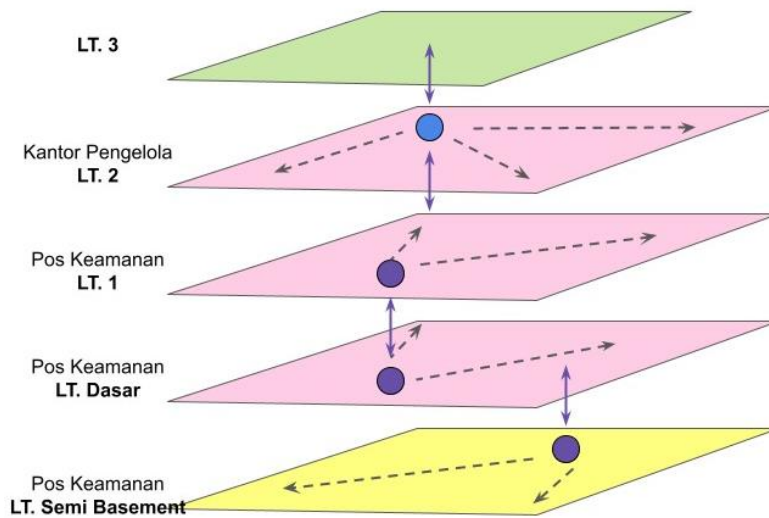
Tempat pembuangan sampah disediakan di ruangan tertutup di setiap lantai. Sampah yang dihasilkan dihimpun sementara di tiap lantai, kemudian diangkat melalui lift servis untuk dikumpulkan dan diangkat truk sampah di lantai semi-basement. Konsep sistem pengelolaan sampah digambarkan sebagai berikut:



Gambar 8. 22. Konsep Pengelolaan Sampah dalam gedung
Sumber: Simulasi Penulis, 2024

2. Sistem Keamanan

Pos keamanan disediakan di lantai dasar dan lantai 1 sebagai bentuk pengawasan operasional, mengingat area utama jual-beli berada di lantai tersebut. Untuk lantai 2 dan 3, karena lebih bersifat kolaboratif maka pos keamanan menyatu dengan pusat informasi penunjang dan ruang pengelola. Sedangkan untuk lantai semi-basement, pos keamanan diletakkan berdekatan dengan kantor ekspedisi. Konsep penempatan pos keamanan digambarkan sebagai berikut:



Gambar 8. 23. Konsep Penempatan Pos Keamanan dalam Gedung
 Sumber: Simulasi Penulis, 2024

3. Ruang Terbuka Hijau

Terbatasnya lahan membuat penyediaan ruang terbuka hijau dioptimalkan secara vertikal (*vertical garden*) dan horizontal. Untuk RTH horizontal, penyediaan dilakukan di tapak (lantai dasar) sebagai *plaza entrance* dan pemanfaatan di atap bangunan dengan *roof garden*. Ruang terbuka menggunakan media tanam dengan tanaman hijau jenis perdu/semak dan tanaman *groundcover*. Penempatan RTH di lantai dasar digambarkan sebagai berikut:



Gambar 8. 24. Area Ruang Terbuka Hijau di Lantai Dasar
 Sumber: Simulasi Penulis, 2024

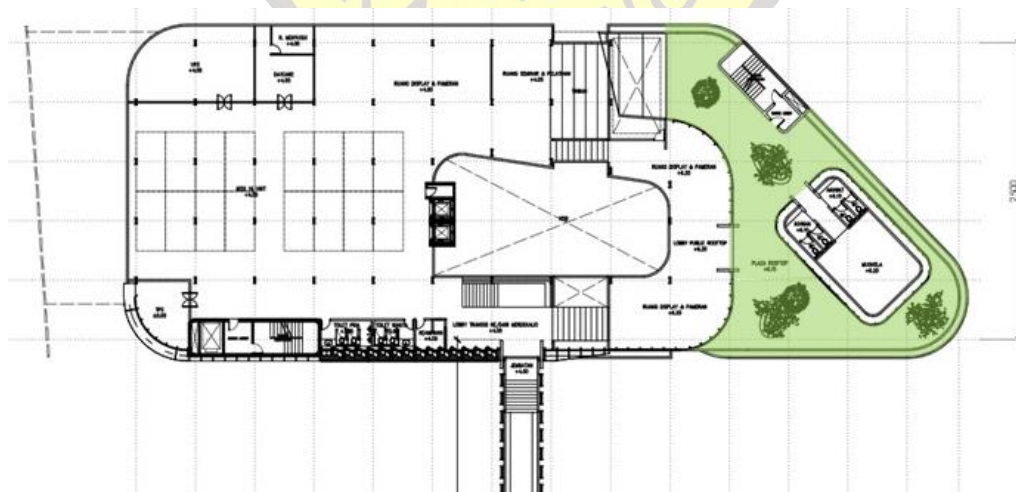


Gambar 8. 25. Perspektif Area Ruang Terbuka Hijau di Lantai Dasar
 Sumber: Simulasi Penulis, 2024



Gambar 8. 26. Perspektif Ruang Terbuka Hijau di Lantai Dasar
 Sumber: Simulasi Penulis, 2024

Penempatan RTH di lantai 1 digambarkan sebagai berikut:



Gambar 8. 27. Area Ruang Terbuka Lantai 1
 Sumber: Simulasi Penulis, 2024

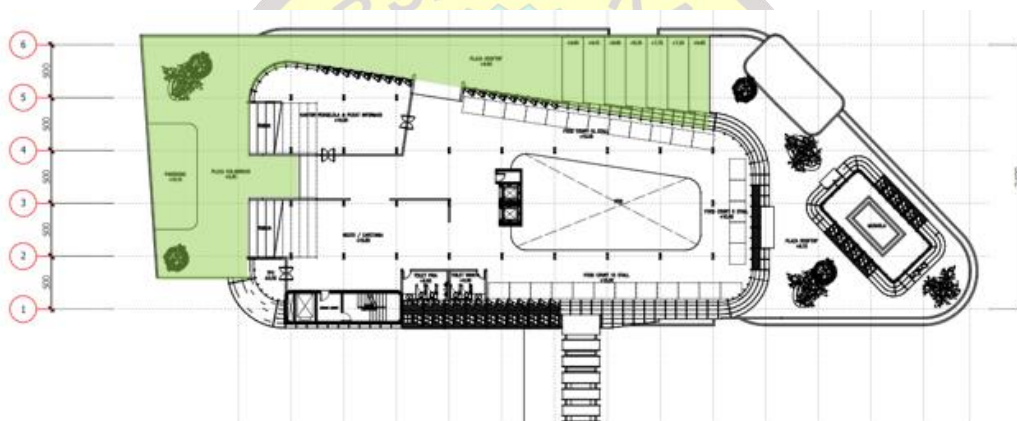


Gambar 8. 28 Perspektif Area RTH di Lantai 1
 Sumber: Simulasi Penulis, 2024



Gambar 8. 29. Perspektif Area RTH di Lantai 1 nomor 1: gedung pasar, nomor 2: mushola
 Sumber: Simulasi Penulis, 2024

Penempatan RTH di lantai 2 digambarkan sebagai berikut:



Gambar 8. 30. Area Ruang Terbuka Lantai 2
 Sumber: Simulasi Penulis, 2024

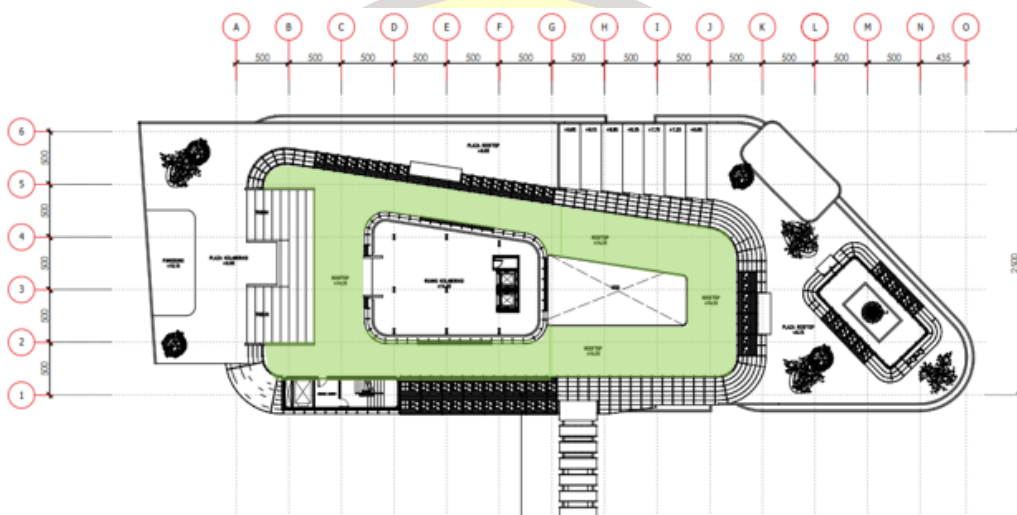


Gambar 8. 31. Perspektif Area RTH Lantai 2
 Sumber: Simulasi Penulis, 2024



Gambar 8. 32. Perspektif Area RTH Lantai 2, menjadi ruang kolaborasi outdoor
 Sumber: Simulasi Penulis, 2024

Penempatan RTH di lantai 3 digambarkan sebagai berikut:



Gambar 8. 33. Area Ruang Terbuka Lantai 3
 Sumber: Simulasi Penulis, 2024

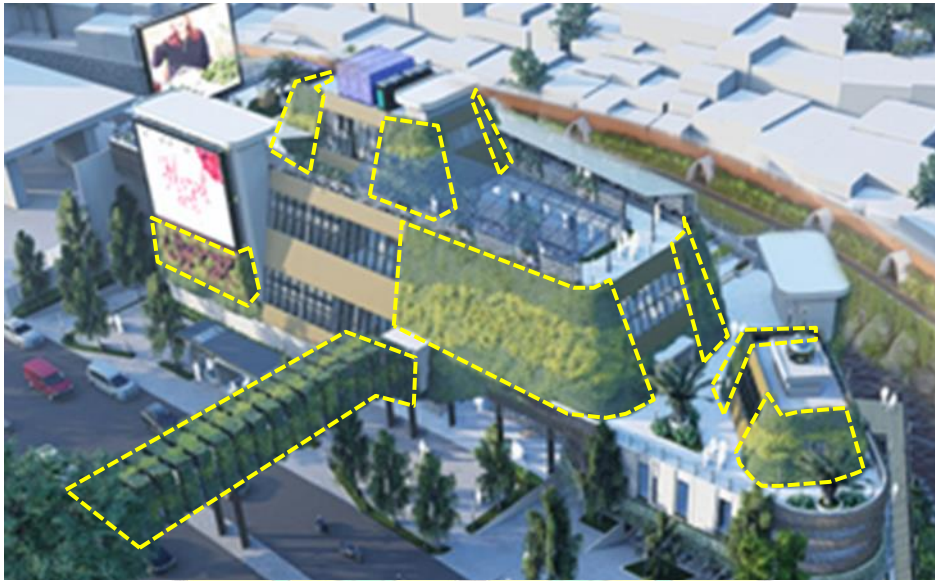


Gambar 8. 34 Perspektif Area RTH Lantai 3
 Sumber: Simulasi Penulis, 2024



Gambar 8. 35. Perspektif Area RTH Lantai 3 (*Roof Garden*)
Sumber: Simulasi Penulis, 2024

Penempatan *vertical garden* digambarkan sebagai berikut:



Gambar 8. 36. Penempatan vertical garden pada dinding fasad depan bangunan
Sumber: Simulasi Penulis, 2024



Gambar 8. 37. Penempatan vertical garden pada dinding fasad belakang bangunan
Sumber: Simulasi Penulis, 2024

Penyediaan RTH selain untuk memenuhi area hijau bangunan gedung juga menjadi *focal point* dan ruang interaksi sosial yang rekreatif bagi pengunjung.

4. Penataan Sempadan Sungai

Kondisi eksisting pasar saat membelakangi sungai. Dalam redesain, blok bangunan dan sempadan sungai ditata agar bangunan tidak sepenuhnya menutup sempadan sungai dan menjadi ruang terbuka. Hal ini dimaksudkan untuk menyediakan area ‘bernapas’ di sempadan sungai. Ruang terbuka di sempadan sungai berupa *promenade* yang mudah diakses pengunjung, menjadi ruang sosial yang rekreatif. Selain itu, penyediaan *promenade* juga menjadi *focal point* pandangan dari arah Tamansari (seberang sungai) ke area pasar. Penataan sempadan sungai dan penyediaan *promenade* digambarkan sebagai berikut:



Gambar 8. 38. Area promenade di sempadan sungai
Sumber: Simulasi Penulis, 2024



Gambar 8. 39. Akses masuk promenade dari Plaza Entrance
Sumber: Simulasi Penulis, 2024



Gambar 8. 40. Perspektif Promenade 1
Sumber: Simulasi Penulis, 2024



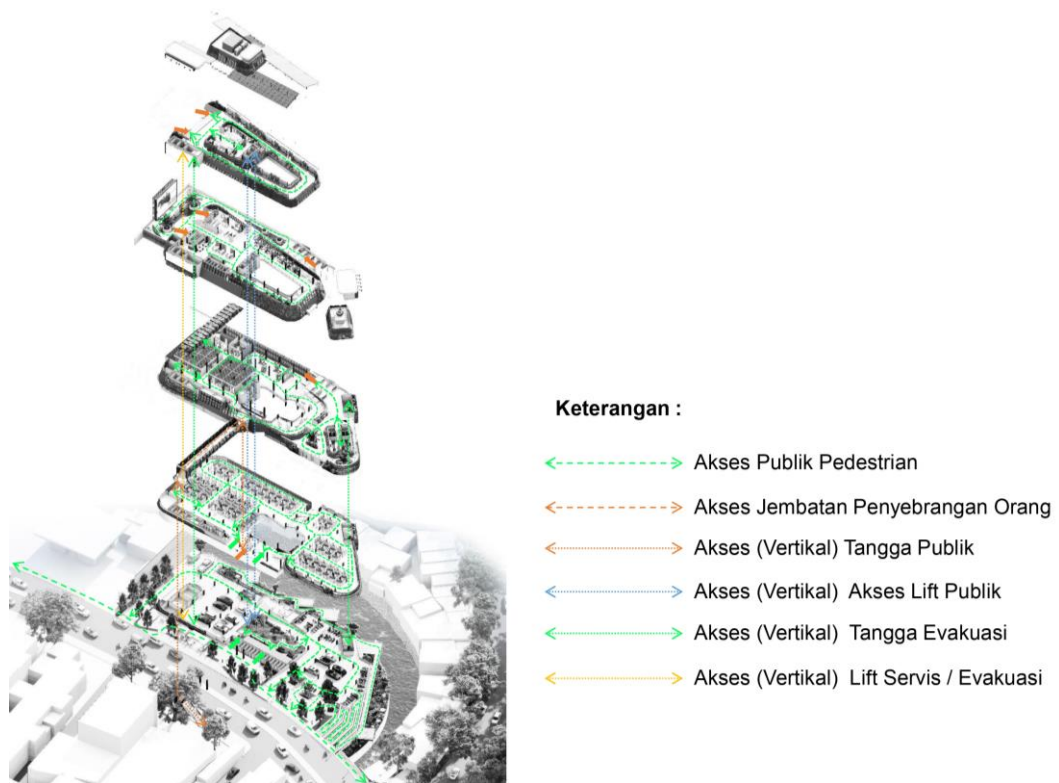
Gambar 8. 41. Area Promenade sepanjang tapak di sempadan sungai
Sumber: Simulasi Penulis, 2024



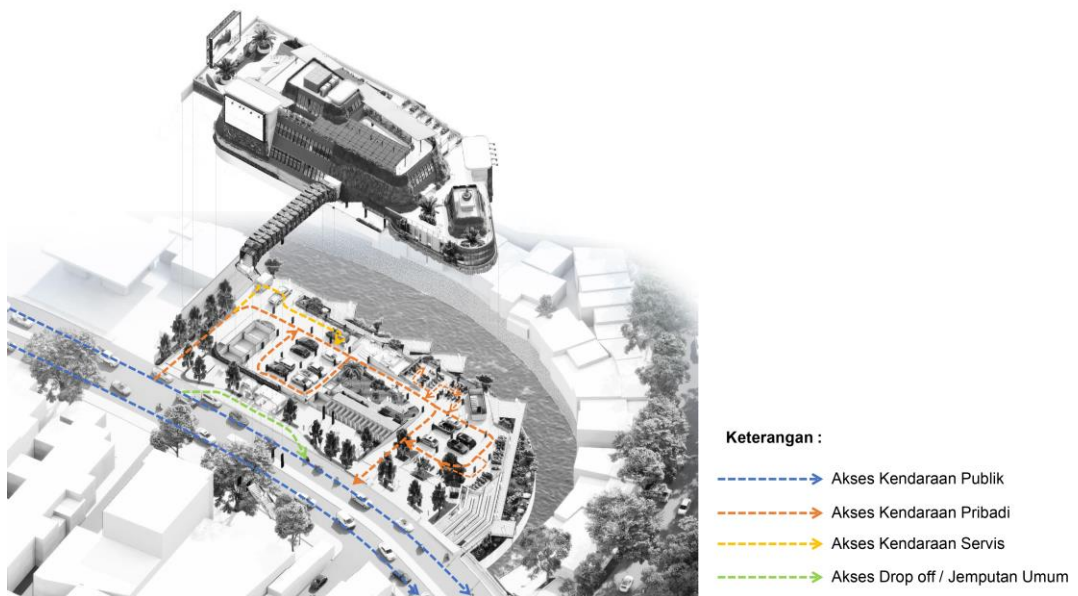
Gambar 8. 42. Perspektif Promenade 2
Sumber: Simulasi Penulis, 2024

8.1.4. Simulasi Sistem Aksesibilitas, Transportasi dan Layanan *Online*

Konsep aksesibilitas dan transportasi secara umum digambarkan sebagai berikut:



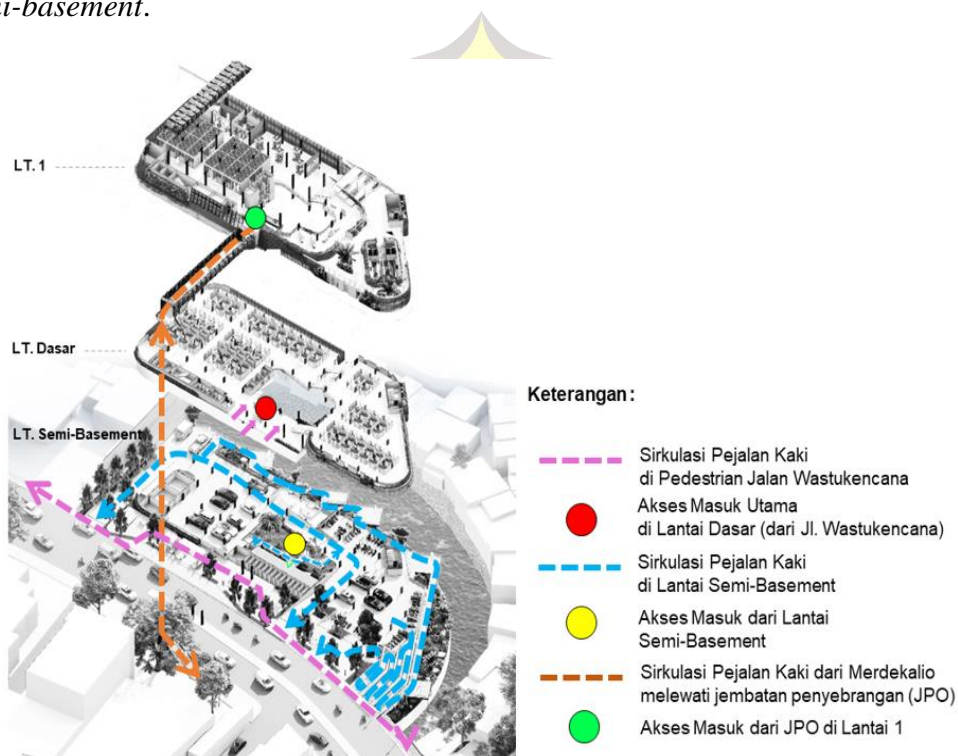
Gambar 8. 43. Konsep Aksesibilitas dan Sirkulasi Vertikal
Sumber: Simulasi Penulis, 2024



Gambar 8. 44. Konsep Akses Kendaraan di Tapak (Lantai Dasar)
Sumber: Simulasi Penulis, 2024

1. Akses Pejalan Kaki

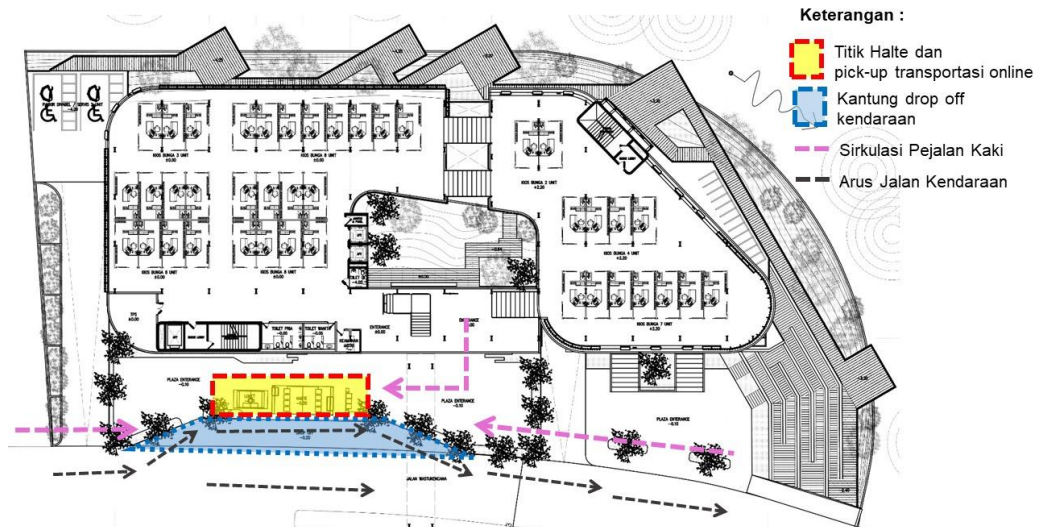
Pejalan kaki di area pasar dan dari arah Tamansari dapat mengakses pasar melalui pedestrian Jalan Wastukencana. Pintu masuk utama menuju pasar berada di lantai dasar. Pengunjung dari arah Merdekaliao dapat menggunakan jembatan penyebrangan orang (JPO) yang terhubung dengan lantai 1 pasar. Pengunjung dari tempat parkir/lantai semi basement dapat memasuki gedung melalui lift dan tangga. Sehingga terdapat 3 akses masuk utama, yaitu di lantai dasar, lantai 1, dan lantai *semi-basement*.



Gambar 8. 45. Penempatan Titik Masuk ke dalam Bangunan Pasar
Sumber: Simulasi Penulis, 2024

2. Akses Kendaraan Umum

Kendaraan umum dapat langsung berhenti di depan pasar di area kantong *drop off*. Penyediaan kantong *drop off* ini untuk menghindari penumpukan kendaraan akibat naik-turun penumpang di sisi jalan. Di area *drop off* penumpang terdapat halte dan area *pick-up* transportasi online. Pengunjung yang turun dari kendaraan umum di area *drop off* dapat memasuki pasar melalui pintu masuk lantai dasar.



Gambar 8. 46. Halte Pick Up Transportasi Online dan Kantung Drop Off Kendaraan Lantai Dasar
 Sumber: Simulasi Penulis, 2024

Visualisasi halte dan area pick-up transportasi online yaitu:



Gambar 8. 47. Perspektif 1 Halte dan Area Pick-up Transportasi Online
 Sumber: Simulasi Penulis, 2024

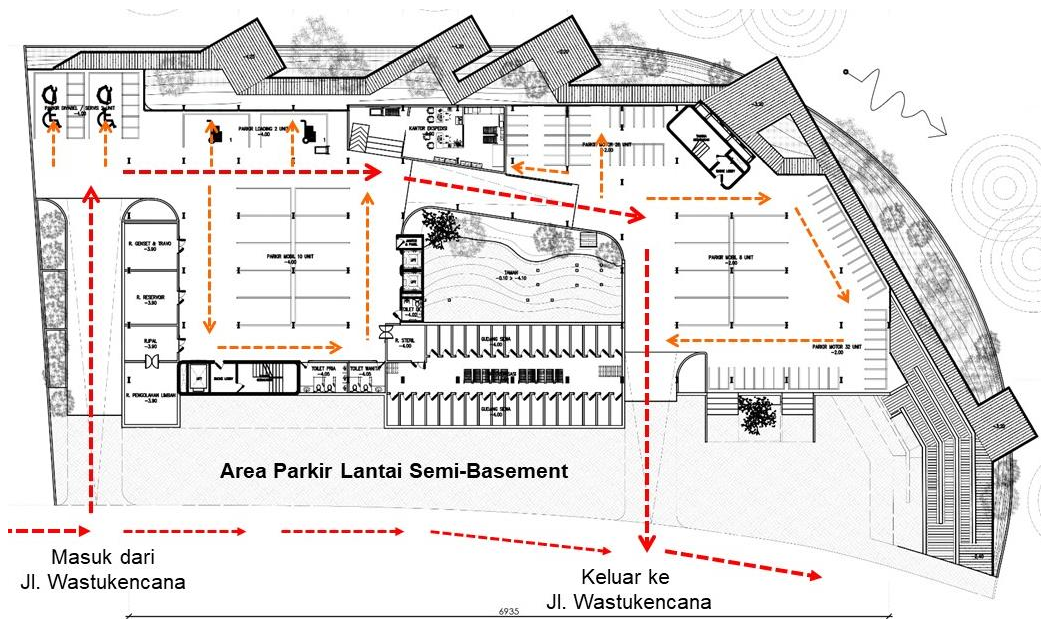


Gambar 8. 48. Perspektif 2 Halte dan Area Pick-up Transportasi Online
 Sumber: Simulasi Penulis, 2024

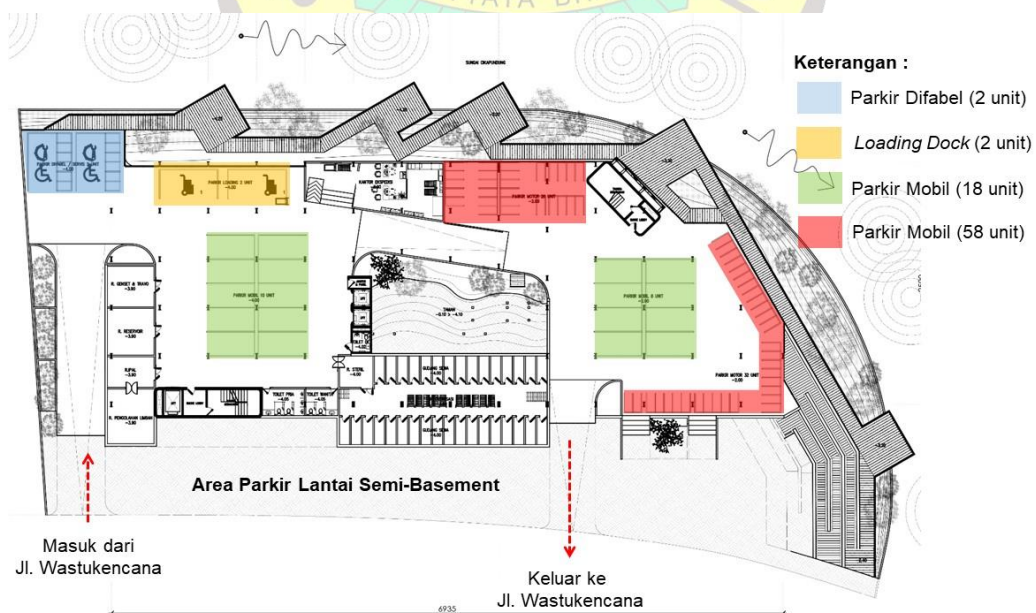
3. Akses Kendaraan Pribadi

Pengunjung dengan kendaraan pribadi, baik motor maupun mobil memasuki area pasar melalui *entrance* ke lantai semi-basement. Penyediaan parkir di lantai semi-

basement dibagi menjadi 2 area terpisah yaitu khusus mobil dan khusus motor. Setelah parkir kendaraan, pengunjung mengakses area pertokoan pasar dengan naik lift pengunjung atau tangga. Area keluar parkir masih berada di lantai semi-basement dan mengarah ke Jalan Wastukencana. Akses kendaraan pribadi digambarkan sebagai berikut:



Gambar 8. 49. Sirkulasi Kendaraan Pribadi di Area Parkir Lantai Semi-Basement
 Sumber: Simulasi Penulis, 2024



Gambar 8. 50. Zonasi Parkir Lantai Semi-Basement
 Sumber: Simulasi Penulis, 2024



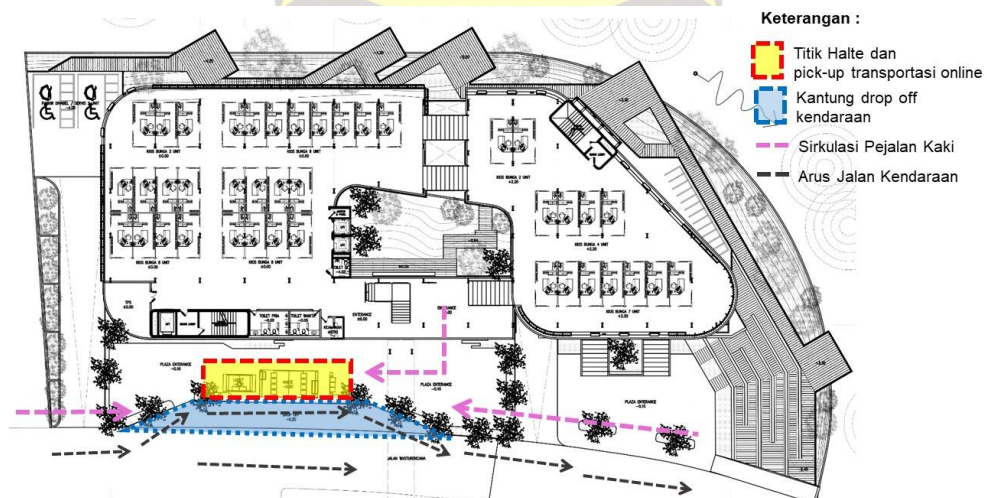
Gambar 8. 51. Perspektif 1 Area Parkir Lantai Semi-Basement
Sumber: Simulasi Penulis, 2024



Gambar 8. 52. Perspektif 2 Area Parkir Lantai Semi-Basement
Sumber: Simulasi Penulis, 2024

4. Akses Transportasi dan Layanan *Online*

Karakter transportasi *online* yang hanya melayani ketika ada order penumpang diwadahi dengan penyediaan area pick-up penumpang di area depan pasar. Area *pick-up* ini bergabung dengan area kantong drop off kendaraan umum sehingga tidak menimbulkan penumpukan antrian kendaraan di Jalan Wastukencana. *Signage* area pick-up penumpang bergabung dengan halte sehingga memudahkan diidentifikasi *driver* transportasi online dan penumpang.

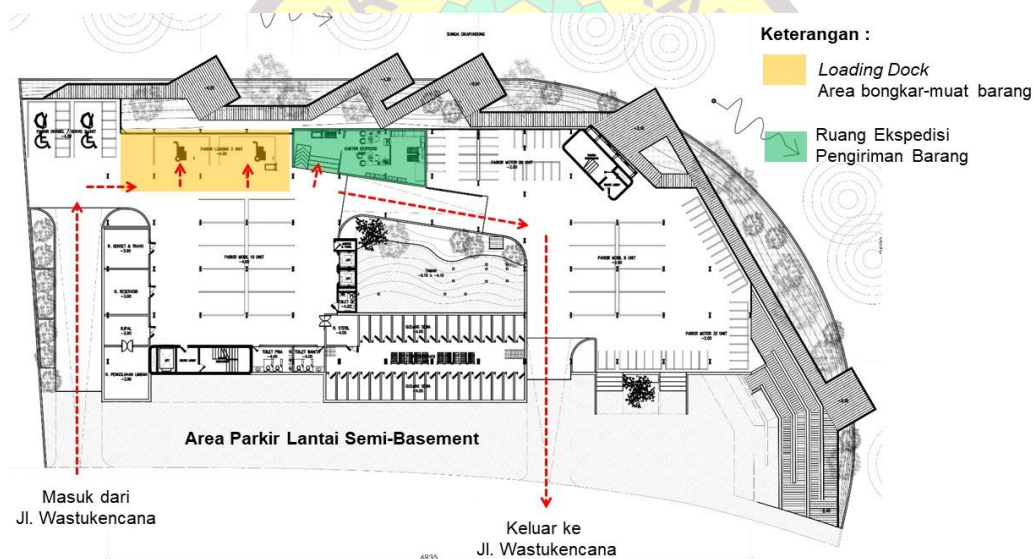


Gambar 8. 53. Titik pick-up dan drop penumpang transportasi online
Sumber: Simulasi Penulis, 2024



Gambar 8. 54. Perspektif Titik pick-up dan drop penumpang transportasi online
 Sumber: Simulasi Penulis, 2024

Drop dan *pick-up* pengiriman barang online dilakukan di lantai semi-basement pada ruang ekspedisi. *Drop* dan *pick-up* barang dilakukan terpusat untuk memudahkan identifikasi pengirim dan menghindari kesalahan pengiriman. Penempatan dan simulasi area pengiriman barang digambarkan sebagai berikut:



Gambar 8. 55 Loading Dock dan Ruang Ekspedisi Pengiriman Barang di Lantai Semi-Basement
 Sumber: Simulasi Penulis, 2024



Gambar 8. 56. Area Loading Dock dan Ruang Ekspedisi Pengiriman Barang
 Sumber: Simulasi Penulis, 2024



Gambar 8. 57. Bagian dalam Ruang Ekspedisi Pengiriman Barang
Sumber: Simulasi Penulis, 2024

8.1.5. Simulasi Identitas dan Visibilitas Tempat

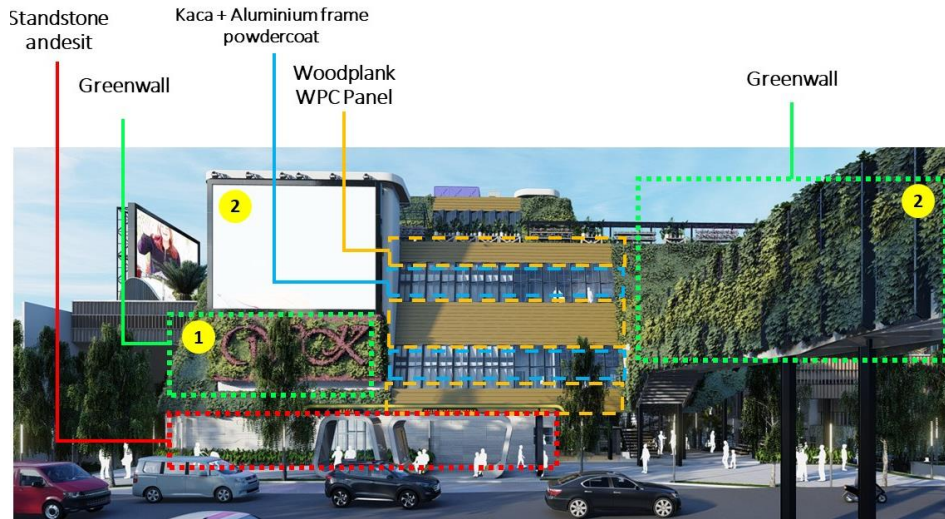
1. Konsep Tampilan Fasad

Pasar tidak mengikuti *prototype* sehingga tampilan dibuat fleksibel, non-formal dan menunjukkan karakter pasar bunga. Tema tampilan arsitektur yang diterapkan fasad yaitu kontemporer dengan bentuk non-simetris. Pada fasad, material finishing yang digunakan yaitu *double skin* WPC panel dan *wood plank*, kaca, dan elemen tanaman hijau untuk *vertical garden*.

Karakter pasar bunga dimunculkan dengan penggunaan tanaman pada *vertical garden* di fasad dan penggunaan warna coklat (kayu) untuk mendukung tema kontemporer dan identitas *garden* (taman). Penerapan *vertical garden* berupa *greenwall* sesuai peraturan daerah ruang terbuka hijau (RTH) bangunan gedung.



Gambar 8. 58. Moodboard material fasad
Sumber: Simulasi Penulis, 2024



1. Fasad dan fungsi bangunan menunjukkan karakter pasar tematik bunga: identitas tempat yang fleksibel, non-formal, menggunakan dekorasi bunga
2. Menghadirkan focal point: digital billboard yang disewakan dan JPO menjadi focal point selain identitas fasad

Gambar 8. 59. Konsep Tampilan Fasad
 Sumber: Simulasi Penulis, 2024

Signage keterangan Pasar Bunga Wastukencana dibuat non-formal menggunakan elemen dekorasi dengan karakter bunga. *Signage* dibuat besar sebagai focal point dan mudah terbaca dari kejauhan.



Gambar 8. 60. Signage nama Pasar Bunga Wastukencana
 Sumber: Simulasi Penulis, 2024

Pengembangan konsep pada tampilan fasad depan, belakang, dan samping secara keseluruhan digambarkan sebagai berikut:



Keyplan

Gambar 8. 61. Tampak Depan Bangunan
Sumber: Simulasi Penulis, 2024



Keyplan

Gambar 8. 62. Tampak Samping 1 Bangunan
Sumber: Simulasi Penulis, 2024



Keyplan

Gambar 8. 63 Tampak Belakang Bangunan
Sumber: Simulasi Penulis, 2024



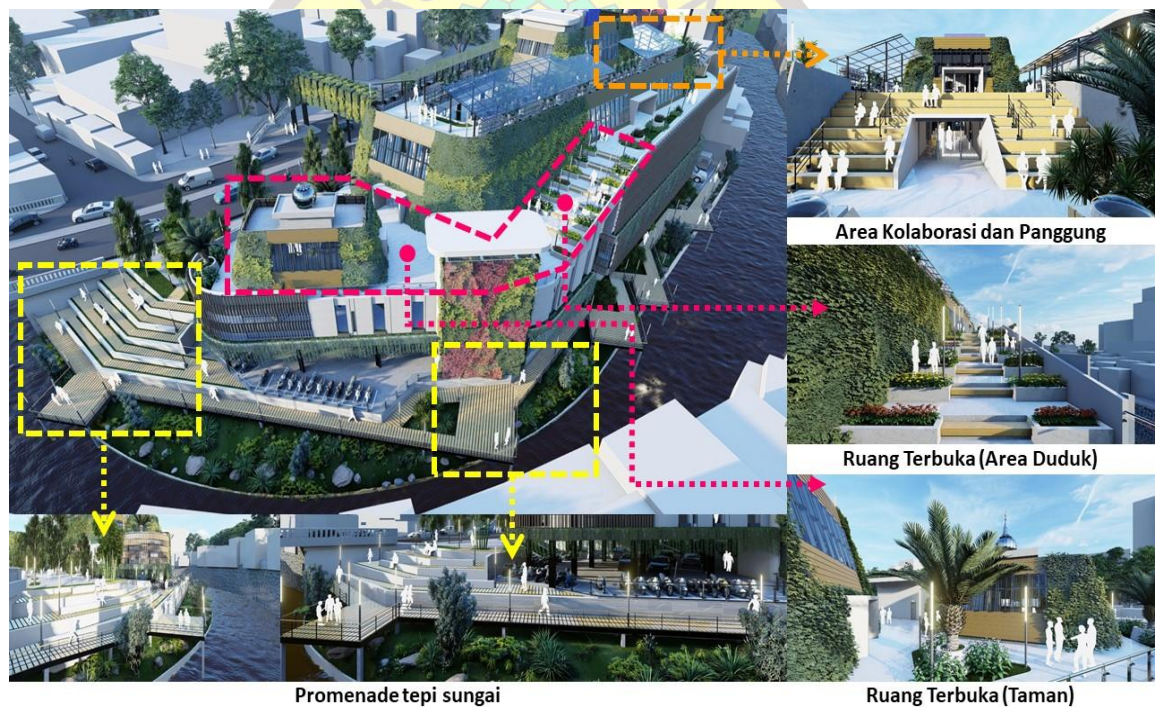
Keyplan

Gambar 8. 64. Tampak Samping 2 Bangunan
Sumber: Simulasi Penulis, 2024

2. Penempatan *Sense of Place*

Nilai sosial pada sarana perdagangan tidak hanya jadi tempat berbelanja tetapi juga tempat berinteraksi sosial. Di Pasar Bunga Wastukencana, *sense of place* dihadirkan dengan cara berikut:

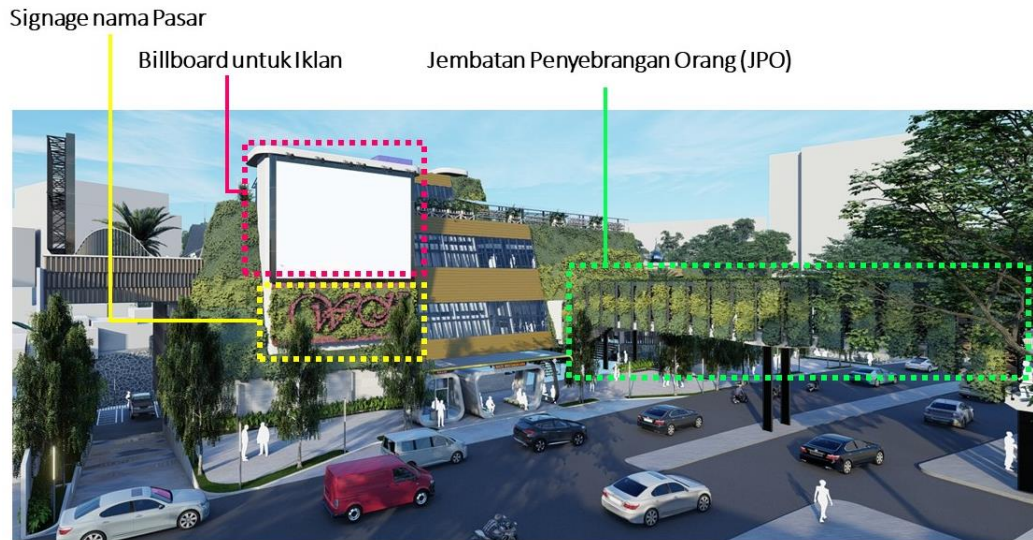
- a. Penyediaan ruang interaksi sosial tematik bernuansa *roof garden* pada ruang terbuka hijau bangunan, promenade, dan area kolaborasi. *Roof garden* dihadirkan melalui penggunaan tanaman, material dan *green wall* untuk menciptakan suasana tematik Pasar Bunga Wastukencana sebagai sarana komersial dengan area hijau di perkotaan.



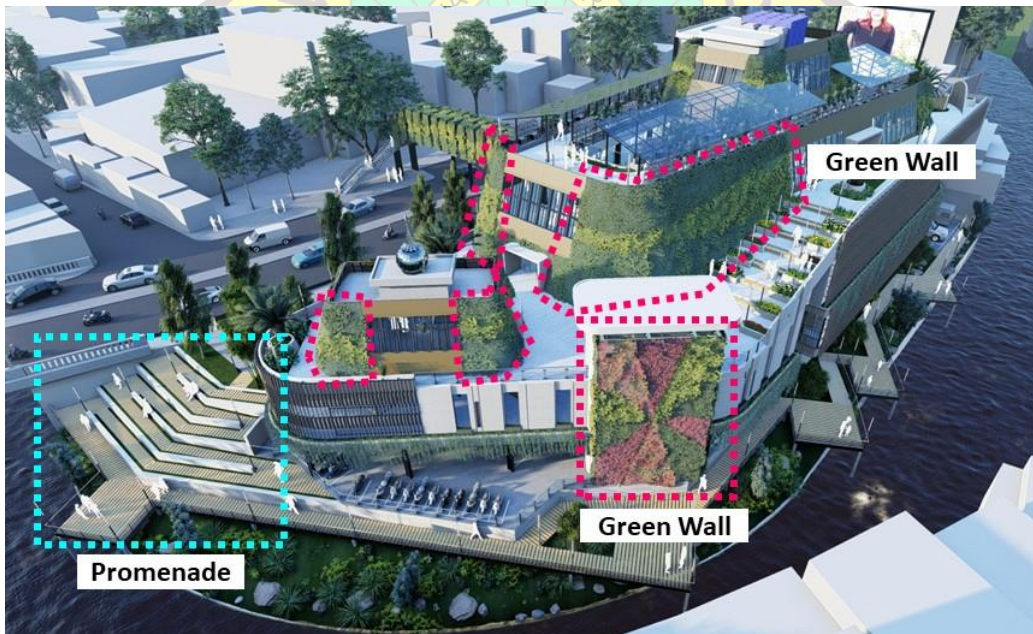
Gambar 8. 65. Penyediaan Ruang Interaksi Sosial Tematik bernuansa *Roof Garden*
Sumber: Simulasi Penulis, 2024

- b. Melalui citra sarana komersial seperti:
 - Visibilitas ruang luar, yaitu bangunan harus mudah dikenali dari bentuk & *signage* di lingkungannya. Visibilitas dihadirkan melalui *focal point* di

ruang luar berupa *signage*, jembatan penyebrangan orang (JPO), *green wall*, taman, promenade.



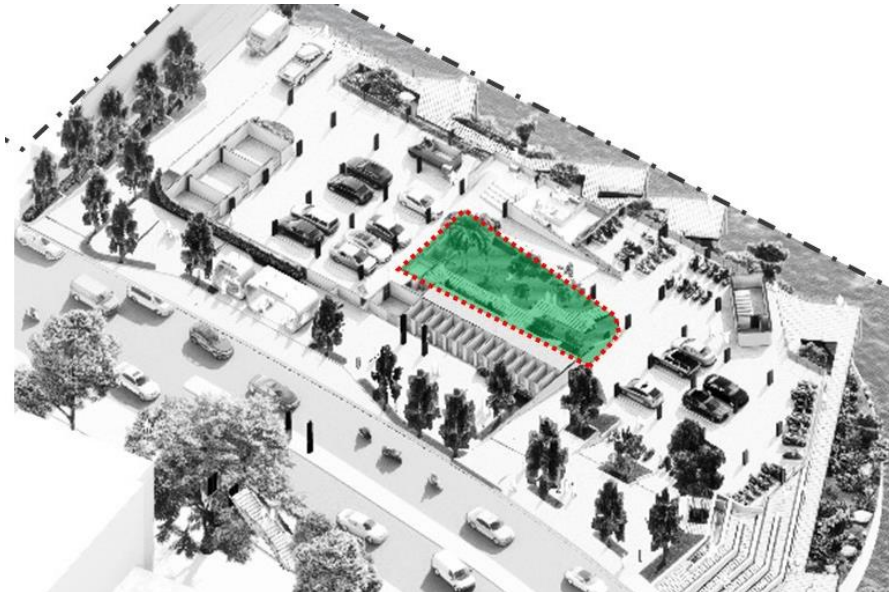
Gambar 8. 66. Visibilitas dan Focal Point Ruang Luar
Sumber: Simulasi Penulis, 2024



Gambar 8. 67. Visibilitas dan Focal Point Ruang Luar
Sumber: Simulasi Penulis, 2024

- Visibilitas di ruang dalam dihadirkan melalui atrium dengan *innercourt*, sehingga seluruh lantai dapat dilihat dari atrium. Focal point di ruang dalam dihadirkan dengan penyediaan area display tampilan artistik tematik produk

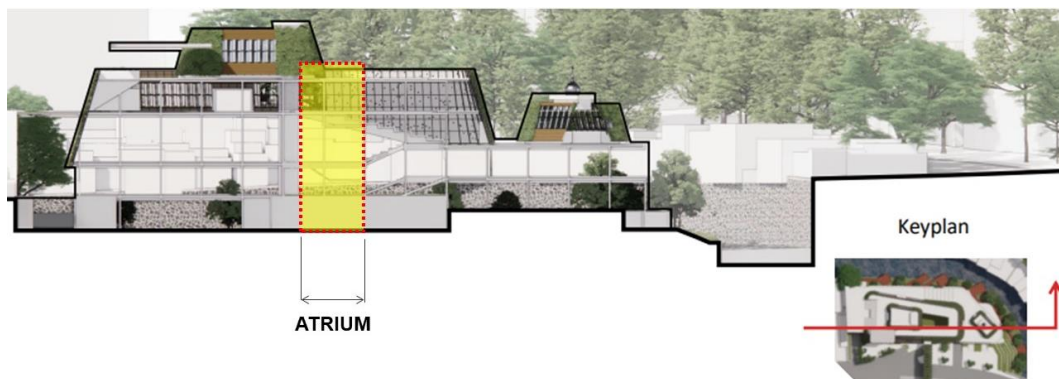
pedagang. Terdapat *innercourt* untuk pencahayaan alami dan *focal point* di dalam pasar yang terbuka untuk pengunjung.



Gambar 8. 68. Posisi *Innercourt* di lantai semi-basement
Sumber: Simulasi Penulis, 2024



Gambar 8. 69. *Innercourt* dalam bangunan pasar
Sumber: Simulasi Penulis, 2024



Gambar 8. 70. Posisi Atrium di tengah Massa Bangunan
Sumber: Simulasi Penulis, 2024

- Dekorasi tematik melalui aksesoris tanaman, dan koridor tematik bertema *garden/vertical garden* untuk citra pasar ber-area hijau di perkotaan.



Gambar 8. 71. Aksesoris tanaman dan koridor tematik untuk citra pasar
Sumber: Simulasi Penulis, 2024



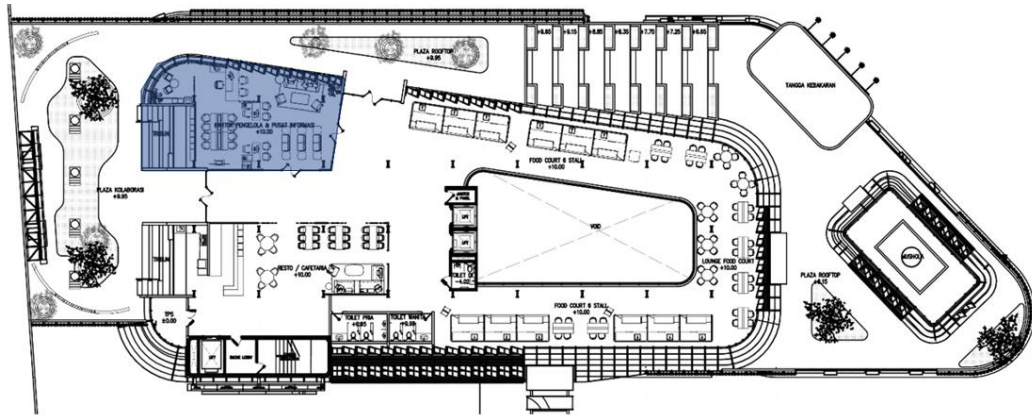
Gambar 8. 72. Koridor tematik untuk citra pasar
Sumber: Simulasi Penulis, 2024

8.1.6. Simulasi Optimalisasi Pengelolaan Operasional, Sarana dan Prasarana

Optimalisasi dilakukan dengan redesain ruang pengelola yang representatif dan memadai. Ruangan mengakomodasi area kerja pengelola untuk maksimal 15 orang. Ruang pengelola menyediakan meja resepsionis, ruang tamu, ruang kerja dan pantry sebagai bentuk integrasi kantor pengelola sebagai pusat informasi pengunjung. Pengunjung, wisatawan atau tamu dapat mengakses informasi Pasar Bunga Wastukencana melalui satu pintu dari pengelola di ruang pengelola.

Redesain menyediakan kantor pengelola yang representatif agar pengelola dapat menjadi tuan rumah di lokasi dan *stand-by* melayani kebutuhan operasional

pedagang/pengunjung. Ruang pengelola menyediakan area penerimaan tamu sebagai bentuk integrasi ruang sebagai pusat informasi pengunjung.



Keterangan :

■ Kantor Pengelola & Pusat Informasi Pengunjung (Lantai 2)

Gambar 8. 73. Letak Kantor Pengelola dan Pusat Informasi Pengunjung di Lantai 2
Sumber: Simulasi Penulis, 2024



Gambar 8. 74. Perspektif Interior Kantor Pengelola dan Pusat Informasi Pengunjung
Sumber: Simulasi Penulis, 2024



Gambar 8. 75. Perspektif Interior Kantor Pengelola dan Pusat Informasi Pengunjung
Sumber: Simulasi Penulis, 2024

8.1.7. Simulasi Ruang Interaksi Sosial

Ruang interaksi sosial dihadirkan dengan pemanfaatan lahan setelah kebutuhan fungsi pertama terpenuhi. Hal ini dengan memanfaatkan area atas bangunan dan

rooftop menjadi ruang interaksi sosial dengan penyediaan rooftop garden dan foodcourt.

Rooftop garden ini menjadi bentuk penyediaan ruang terbuka hijau sesuai dengan peraturan daerah Kota Bandung. *Rooftop garden* ini bersifat publik-umum dimana seluruh pengunjung pasar dapat memanfaatkannya sebagai ruang interaksi. Adapun *foodcourt* lebih bersifat publik-komersil, pengelola pasar dapat menyewakan tempat bagi tenant pihak ketiga di bidang kuliner. Penyediaan *foodcourt* ini bersifat rekreatif bagi pengunjung.

Penyediaan ruang interaksi lainnya yaitu *promenade* yang juga sebagai bentuk penataan sempadan sungai Cikapundung. *Promenade* bersifat publik-umum dan menjadi *focal point* pasar. Ruang sosial untuk kegiatan budaya dan kolaborasi dengan *stakeholders*: ruang kolaborasi, panggung dan area kolaborasi



Gambar 8. 76 Ruang Kolaborasi di Lantai 3
Sumber: Simulasi Penulis, 2024



Gambar 8. 77. Ruang Kolaborasi di Lantai 3
3
Sumber: Simulasi Penulis, 2024



Gambar 8. 78. Area dan Panggung Kolaborasi di Lantai 3
Sumber: Simulasi Penulis, 2024



Gambar 8. 79. Area dan Panggung Kolaborasi di Lantai 3
Sumber: Simulasi Penulis, 2024

Ruang terbuka umum berupa taman dan area duduk, digambarkan sebagai berikut:



Gambar 8. 80. Ruang Terbuka berupa Taman dan Area Berkumpul
Sumber: Simulasi Penulis, 2024



Gambar 8. 81. Ruang Terbuka berupa Taman dan Area Berkumpul
Sumber: Simulasi Penulis, 2024

Ruang sosial komersil : *foodcourt* dan restoran



Gambar 8. 82. Area Foodcourt
Sumber: Simulasi Penulis, 2024



Gambar 8. 83. Area Restoran
Sumber: Simulasi Penulis, 2024

Ruang sosial sempadan sungai : promenade



Gambar 8. 84. Promenade sebagai Ruang Interaksi Sosial
Sumber: Simulasi Penulis, 2024



Gambar 8. 85. Promenade sebagai Ruang Interaksi Sosial
Sumber: Simulasi Penulis, 2024



Gambar 8. 86. Promenade sebagai Ruang Interaksi Sosial
Sumber: Simulasi Penulis, 2024

8.1.8. Simulasi Penguatan Ekonomi melalui Perbaikan Fisik

1. Konsep Struktur

Sistem struktur menggunakan sistem rangka baja. Sistem ini dipilih karena lebih cepat dalam pengerjaan, dapat menghemat waktu pengerjaan dan menekan biaya pembangunan. Sistem ini juga dipilih agar struktur lebih kuat dan tahan lama.

Sistem struktur yaitu kolom balok, terdiri dari:

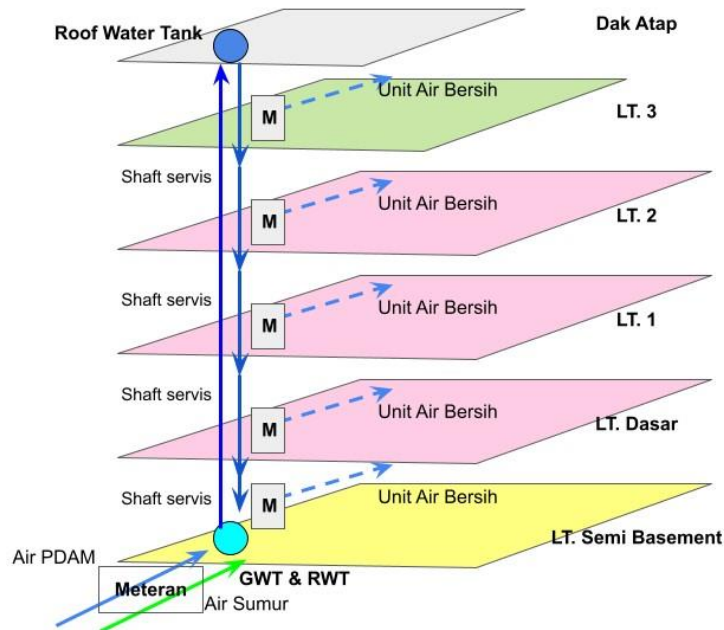
- Kolom utama IWF 500.200.10.16
- Balok induk IWF 300.150.6,5.9

- Balok anak IWF 200.100.5,5.8
- Dinding border basement beton tebal 25cm
- Pondasi Straus
- Rangka plat lantai dan atap utama beton bertulang mutu K.250 dan bondex
- Shaft *core* & lift menggunakan beton mutu K.300

2. Konsep Air Bersih

Sumber air bersih yang digunakan berasal dari PDAM dan sumur dalam (artesis). Air ditampung di reservoir, dipompa ke penampungan/tandon air di atap untuk didistribusikan ke setiap unit sanitasi pasar. Unit sanitasi antara lain toilet, wastafel/kegiatan cuci-bilas, foodcourt, restoran, mushola, kantor, pantry, dan kebutuhan operasional gedung dan sanitasi gedung lainnya. Konsep sistem distribusi air bersih Pasar Bunga Wastukencana sebagai berikut:

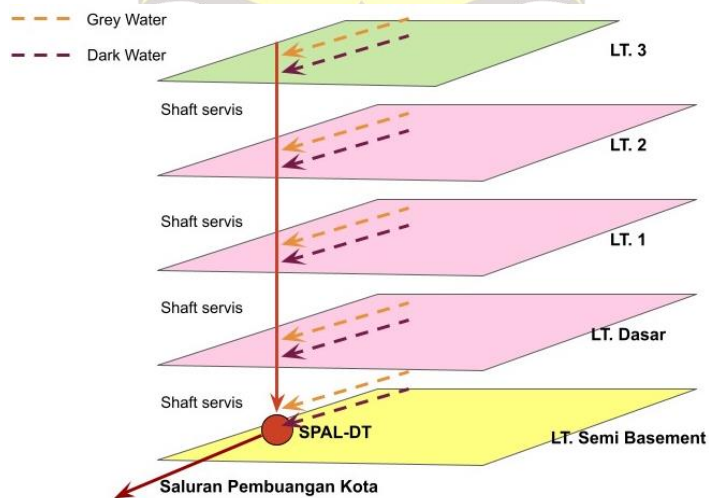
- Air bersumber dari PDAM mengalir ke gedung melalui meter utama di bagian depan. Setelah melalui meter utama, air disalurkan ke penampungan Ground Water Tank (GWT) di lantai semi-basement.
 - Air bersumber dari sumur dalam disalurkan dan ditampung ke *Raw Water Tank* (RWT) sebagai cadangan jika pasokan dari PDAM terganggu
 - Dari bak penampungan lantai semi-basement, air dipompa ke bak penampungan di atap atau *Roof Water Tank*. Selanjutnya didistribusikan ke setiap unit sanitasi lantai gedung setelah melalui meteran tiap lantai
- Sistem distribusi air bersih Pasar Bunga Wastukencana yaitu:



Gambar 8. 87. Konsep Sistem Distribusi Air Bersih
 Sumber: Simulasi Penulis, 2024

3. Konsep Saluran Air Kotor/Limbah

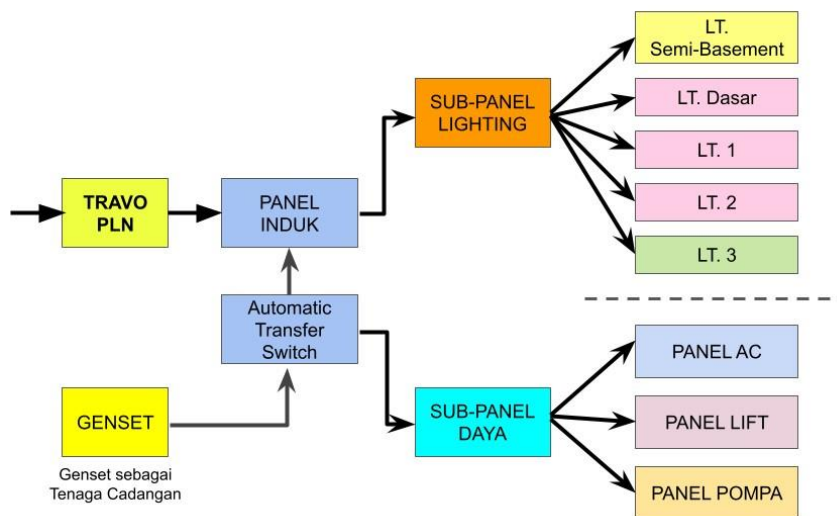
Pengolahan air kotor dan air limbah dilakukan dengan sistem pengolahan air limbah domestik terpadu (SPAL-DT). Jaringan air kotor dalam bangunan dibagi menjadi *grey water* dari *floor drain* dan wastafel, dan *black water* yang berasal dari kloset dan urinoir kamar mandi. Limbah diolah dulu di SPAL-DT agar mutu air limbah domestik yang dibuang tidak mencemari lingkungan. Sistem saluran air kotor/limbah Pasar Bunga Wastukencana digambarkan sebagai berikut:



Gambar 8. 88. Konsep Sistem Saluran Air Kotor dan Limbah
 Sumber: Simulasi Penulis, 2024

4. Konsep Elektrikal

Sumber daya listrik utama berasal dari PLN, sedangkan sumber cadangan menggunakan genset (*generator set*). Pembebanan listrik mencakup penerangan / lampu; stop kontak untuk aneka penggunaan dalam kantor/toko/servis; HVAC (heating, ventilating, air conditioning); peralatan plumbing dan sanitasi (pompa, *pressure tank*, dsb); dan transportasi vertikal (lift orang dan servis), dan sebagainya. Skema panel elektrikal Pasar Bunga Wastukencana digambarkan sebagai berikut:



Gambar 8. 89. Skema Panel Elektrikal Pasar Bunga Wastukencana
Sumber: Simulasi Penulis, 2024

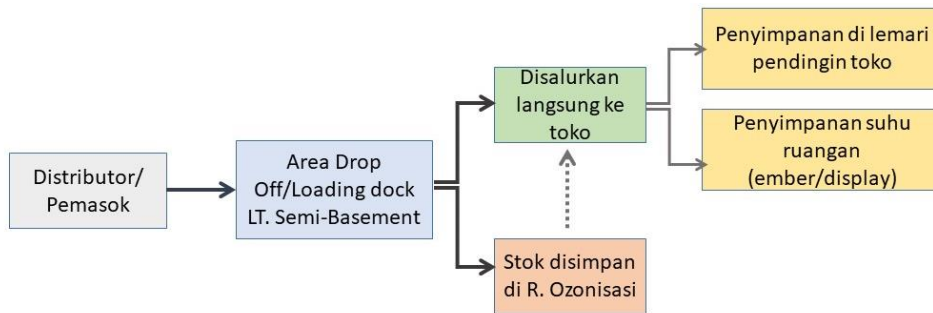
5. Konsep Instalasi Pemadam Kebakaran

Sistem penanganan kebakaran pasar terdiri dari sistem pasif dan sistem aktif. Sistem pasif yaitu penyediaan tangga kebakaran, jalur evakuasi dan ruang terbuka, serta hardstanding mobil pemadam kebakaran di lantai dasar. Sedangkan sistem aktif yaitu penyediaan alat pemadam api ringan (APAR) dan *hydrant* di tiap lantai.

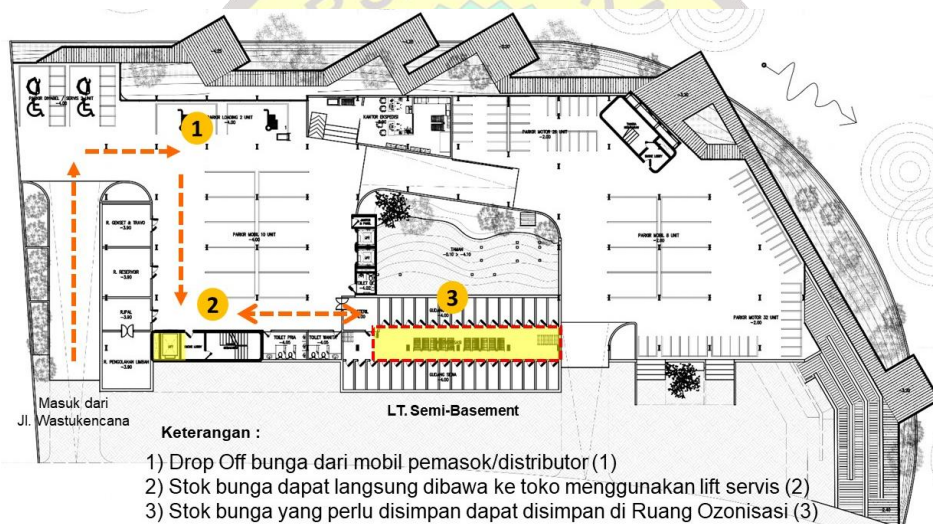
8.1.9. Simulasi Pengkondisian dan Penyimpanan Bunga

Pengkondisian dan penyimpanan bunga dimulai dari saat *drop off* dari pemasok, pedagang dapat menyimpan stok bunga dalam jumlah besar di ruang ozonisasi.

Stok bunga *ready stock* untuk pengolahan dan penjualan dapat langsung dibawa ke toko dan disimpan dalam jumlah secukupnya di lemari pendingin atau di suhu ruang melalui display/ember. Skema simulasi pengkondisian dan penyimpanan bunga digambarkan sebagai berikut:



Gambar 8. 90. Skema Simulasi Pengkondisian dan Penyimpanan Bunga
Sumber: Simulasi Penulis, 2024



Gambar 8. 91. Simulasi pengkondisian bunga dari pemasok sebelum ke toko
Sumber: Simulasi Penulis, 2024



Gambar 8. 92. Interior R. Ozonisasi
Sumber: Simulasi Penulis, 2024



Gambar 8. 93. Interior R. Ozonisasi
Sumber: Simulasi Penulis, 2024

8.1.10. Simulasi Utilitas, Area Kerja dan Operasional

Seperti yang telah dijelaskan pada subbab 8.1.2. terkait penataan zonasi mikro toko bunga, desain toko bunga mengakomodasi area kerja basah untuk pengolahan bunga, dan area kerja kering operasional dan administratif. Pengembangan area kerja basah yaitu penyediaan meja dan wastafel di bagian belakang. Untuk pengolahan dan pengemasan bunga kering dilakukan di *counter ritel* yang menyatu dengan meja administratif. Di setiap toko disediakan pojok untuk *display* bunga dan perlengkapan dekorasi. Terdapat empat (4) jenis tipe toko bunga yang dikembangkan. Pada dasarnya secara *layout* dan ukuran sama, namun yang membedakan adalah posisi pintu masuk toko.

- Tipe pertama (tipe) A memiliki pintu masuk hanya dari bagian depan
- Tipe kedua (tipe B) memiliki pintu masuk dari bagian depan dan samping
- Tipe ketiga (tipe C) memiliki pintu masuk dari bagian depan dan belakang
- Tipe keempat (tipe D) memiliki pintu masuk depan, belakang dan samping



Gambar 8. 94. Jenis Toko Bunga Tipe A: Pintu masuk berada di depan
Sumber: Simulasi Penulis, 2024



Gambar 8. 95. Jenis Toko Bunga Tipe B: Pintu masuk dari depan dan samping
 Sumber: Simulasi Penulis, 2024



Gambar 8. 96. Jenis Toko Bunga Tipe C: Pintu masuk dari depan dan belakang
 Sumber: Simulasi Penulis, 2024



Gambar 8. 97. Jenis Toko Bunga Tipe D: Pintu masuk dari depan, belakang dan samping
 Sumber: Simulasi Penulis, 2024

8.1.11. Simulasi Display dan Tampilan Toko

Secara umum display dibagi menjadi 2 yaitu display pada toko dan display artistik. Untuk display produk di toko disediakan dengan lemari gantung untuk display buket bunga dan produk dekoratif. Untuk display artistik dapat ditampilkan di depan toko jika berukuran sedang, dan jika berukuran besar ditampilkan di koridor pasar atau ruang kolaborasi.



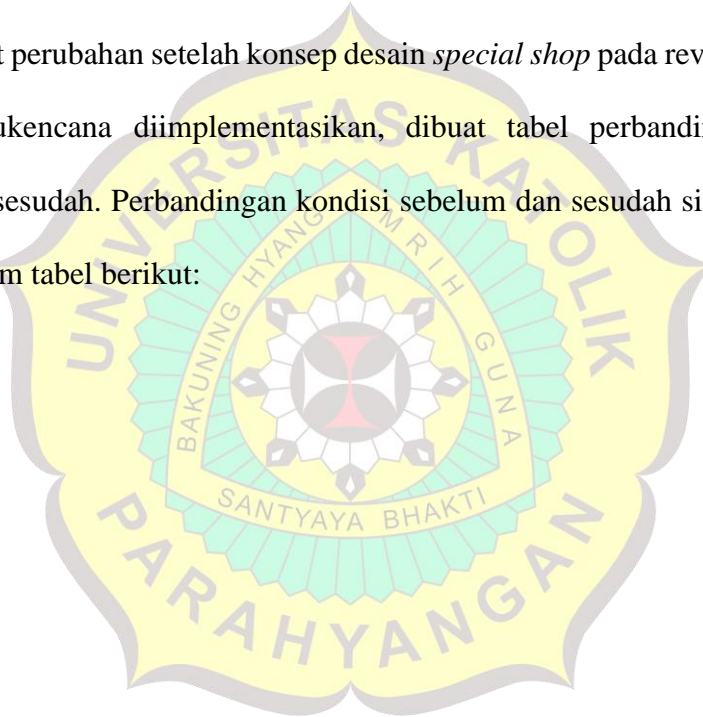
Gambar 8. 98. Display toko berupa rak dan lemari gantung
 Sumber: Simulasi Penulis, 2024





Gambar 8. 99. Display produk tematik di Ruang Pameran
Sumber: Simulasi Penulis, 2024







8.2. Perbandingan Kondisi Sebelum dan Sesudah Simulasi Desain







Untuk melihat perubahan setelah konsep desain *special shop* pada revitalisasi Pasar Bunga Wastukencana diimplementasikan, dibuat tabel perbandingan kondisi sebelum dan sesudah. Perbandingan kondisi sebelum dan sesudah simulasi desain disajikan dalam tabel berikut:







Tabel 43. Tabel Perbandingan Kondisi Sebelum dan Sesudah Simulasi Desain

No.	Keterangan	Sebelum Simulasi	Setelah Simulasi
1	Site plan (tampak udara)		
2	Perspektif Kawasan (Area Depan)		

No.	Keterangan	Sebelum Simulasi	Setelah Simulasi
3	Perspektif Kawasan (Area Belakang)		
4	Fasade/bagian depan bangunan		
5	Area masuk pengunjung/ <i>Entrance</i>		

No.	Keterangan	Sebelum Simulasi	Setelah Simulasi
6	Sempadan Sungai		
7	Signage/Identitas Pasar		
8	Halte/Area Pick-Up Penumpang		

No.	Keterangan	Sebelum Simulasi	Setelah Simulasi
9	Koridor Toko		
10	Desain Toko Bunga (Special Shop)		

No.	Keterangan	Sebelum Simulasi	Setelah Simulasi
11	Area Display Produk		
12	Kantor Pengelola		

BAB XI

KESIMPULAN DAN SARAN

9.1. Kesimpulan

Pasar Bunga Wastukencana adalah pasar tematik yang mengalami penurunan kualitas fisik dan layanan seiring bertambahnya usia bangunan, menimbulkan permasalahan, terbatasnya aktivitas, dan bangunan tidak berfungsi optimal.

Penataan *special shop* pada kondisi eksisting tidak merujuk pada standar tertentu seperti standar toko bunga dan toko khusus, hanya memprioritaskan kapasitas jumlah pedagang. Pada kondisi eksisting; area jual beli, penyimpanan dan *display* produk bergabung di satu ruangan dengan dimensi 1,3 m x 2,5 m. Luas tersebut tidak mencukupi sesuai standar yang dibutuhkan sehingga pada revitalisasi Pasar Bunga Wastukencana diterapkan desain *special shop* dengan dimensi 2,5 m x 5 m yang memiliki area terpisah untuk jual beli, *display* produk, pengolahan bunga, dan disiapkan ruang khusus penyimpanan sewa dengan dimensi 1,2 m x 3 m sehingga lebih sesuai untuk mewartakan kegiatannya.

Jumlah toko bunga dipertahankan sesuai dengan kondisi eksisting sebelum revitalisasi, yaitu 55 toko. Namun karena layout toko menggunakan sistem kopel, maka jumlah toko digenapkan menjadi 55 toko. Penempatan toko dibagi menjadi 2 lantai, yang semula hanya tertata dalam 1 lantai bangunan.

Program kegiatan yang direncanakan pada revitalisasi Pasar Bunga Wastukencana yaitu:

1. Revitalisasi dilakukan dengan mendesain ulang pasar (redesain) untuk menghilangkan kerusakan, memperbaiki sarana prasarana, serta penyediaan

- fasilitas yang belum tersedia dengan mempertimbangkan keamanan, keselamatan dan kenyamanan pengguna
2. Redesain dilakukan untuk memberikan wajah baru pasar dengan pembaharuan fisik dan tampilan bangunan yang khas, estetis, dan menunjukkan karakter pasar bunga
 3. Penataan ulang zonasi dilakukan secara:
 - a. Penataan ulang zonasi meso meliputi penataan zonasi area toko, area penyimpanan, area servis, area publik, dsb agar pasar lebih aman dan tertata sesuai zonasinya
 - b. Penataan ulang zonasi mikro meliputi penambahan area untuk pengkondisian bunga di dalam toko, penyediaan area operasional & administratif, serta area display produk yang lebih representative
 - c. Pembagian area basah dan area kering yang jelas pada zonasi meso maupun mikro untuk menghindari resiko konsleting listrik
 4. Redesain meliputi penambahan sarana RTH sebagai ruang interaksi sosial berupa taman yang rekreatif dan estetis. Penambahan sarana RTH dan penataan sungai diharapkan bisa menjadi *focal point* untuk menarik perhatian pengunjung dan mendorong terciptanya interaksi sosial
 5. Penyediaan area *pick-up* penumpang dan barang dengan desain *signage* yang menarik dan mudah terbaca pengunjung. Penyediaan *signage* yang mudah terbaca untuk orientasi dilakukan dalam redesign pasar
 6. Redesain dilakukan dengan mengoptimalkan kantor pengelola agar menjadi tempat bekerja sekaligus wadah komunikasi dan informasi dengan pengunjung

7. Redesain menyediakan area display khusus untuk tampilan artistik dan produk, atau untuk kegiatan bersifat kondisional seperti pameran/ penyelenggaraan kegiatan budaya
8. Penguatan ekonomi melalui perbaikan sarana prasarana berupa:
 - a. Penataan area yang lebih baik untuk pengkondisian dan penyimpanan bunga,
 - b. Penyediaan tempat khusus barang berukuran besar mudah terbakar yang aman dan kering,
 - c. Penyediaan sarana pemadam kebakaran yang lebih baik dan memadai untuk digunakan di bangunan dan lingkungan pasar

Pedoman dan simulasi model *special shop* untuk merevitalisasi Pasar Bunga Wastukencana dituangkan kedalam 11 poin sebagai berikut:

1. Fisik dan tampilan bangunan, terdiri dari tataguna lahan yang dibuat mengikuti regulasi dan gubahan massa dengan tema metafora gunung Tangkuban Perahu sebagai ciri khas Jawa Barat
2. Perletakan ruang dan pengaturan zonasi, dilakukan secara mikro pada layout toko bunga dan meso pada penataan zonasi lantai secara horizontal dan vertikal. Sirkulasi yang diterapkan yaitu publik-sirkular
3. Kebersihan, keamanan, ruang terbuka hijau dan penataan sempadan sungai. Poin ini berkaitan dengan pengelolaan sampah, sistem keamanan, penyediaan ruang terbuka hijau (*roof garden, vertical wall*), dan promenade yang merespons program penataan bantaran Sungai Cikapundung
4. Aksesibilitas, transportasi dan layanan *online* dengan penyediaan jalur pedestrian, jembatan penyebrangan orang yang terhubung langsung ke

bangunan, penataan parkir, area *loading dock* dan *drop off* transportasi *online* agar akses dari dan menuju pasar memenuhi kriteria *open-sales* pasara sebagai *one-stop shopping* produk florikultura

5. Identitas dan visibilitas tempat, dimana tampilan dibuat fleksibel, non-formal dan menunjukkan karakter pasar bunga. Tema tampilan arsitektur yaitu kontemporer dengan bentuk non-simetris. Visibilitas pasar diwujudkan melalui citra komersial pada fasad, *signage*, dan *sense of place* ruang dalam
6. Optimalisasi pengelolaan operasional pasar melalui penyediaan kantor pengelola dan pusat informasi pengunjung yang lebih representatif dan dapat menampung kegiatan *stakeholders*
7. Ruang interaksi sosial, diwujudkan dengan penyediaan ruang sosial untuk kegiatan budaya dan kolaborasi (ruang kolaborasi dan area kolaborasi); ruang terbuka umum (*rooftop garden, promenade*); ruang sosial komersil (*foodcourt* dan restoran)
8. Kegiatan revitalisasi ditujukan untuk penguatan ekonomi berkelanjutan melalui perbaikan fisik dan keandalan bangunan
9. Pengkondisian dan penyimpanan bunga yang memperhatikan desain dan standar, terbagi menjadi 2 yaitu ruang penyimpanan khusus dan penyimpanan di toko
10. Utilitas, area kerja dan operasional, dibagi berdasarkan area pengolahan bunga bersifat basah/kotor dan yang bersifat kering/bersih

11. Display dan tampilan toko melalui penyediaan area display produk pada purwarupa desain toko bunga dan area display produk bersifat tematik/dekoratif di ruang pameran

9.2.Saran

Saran dari hasil penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Hasil kajian penelitian ini adalah konsep yang dapat dijadikan pedoman alternatif dalam pengembangan desain pasar tematik bunga di Bandung untuk pemerintah maupun pihak swasta, yang sifatnya tidak mengikat
2. Perlu ada penelitian lebih lanjut terkait potensi dan perkembangan ekonomi akibat dampak yang dihasilkan dari sebelum dan sesudah kegiatan revitalisasi sebagai pelengkap kajian
3. Perlu ada kajian, kebijakan dan pemantauan untuk mengantisipasi dampak lingkungan mengingat lokasi pasar yang berada di tengah kota dan berbatasan dengan Sungai Cikapundung.



DAFTAR PUSTAKA

- Achmad, J. (2022). *Kebakaran di Pasar Bunga Wastukencana Hanguskan 5 Gudang, Tak Ada Korban Jiwa*. <https://www.gorajuara.com/news/pr-1002577105/kebakaran-di-pasar-bunga-wastukencana-hanguskan-5-gudang-tak-ada-korban-jiwa?page=2>
- Akkar Ercan, M. (2011). Challenges and conflicts in achieving sustainable communities in historic neighbourhoods of Istanbul. *Habitat International*, 35(2), 295–306. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2010.10.001>
- Alfianita, E., Fefta Wijaya, A., & Siswidiyanto. (2015). REVITALISASI PASAR TRADISIONAL DALAM PERSPEKTIF GOOD GOVERNANCE (Studi di Pasar Tumpang Kabupaten Malang). *Jurnal Administrasi Publik (JAP)*, 3(5), 758–762.
- Ara, H., & Hosen, M. M. (2017). Exploring the Floral Marketing Practices : An Investigation of the Retail Floral Traders of Bangladesh. *European Journal of Business and Management*, 9(8), 28–38. <http://www.iiste.org/Journals/index.php/EJBM/article/view/35897>
- Arch2o. (2023). “Design Orchard” Incubator I Woha. <https://www.arch2o.com/design-orchard-incubator-woha/>
- Arifin, M. (2021). Revitalisasi Pasar Rakyat dalam Upaya Peningkatan Sosial Ekonomi Pedagang Dan Eksistensi Pasar di Pasar Mandalika Kota Mataram. *JURNAL LENTERA : Kajian Keagamaan, Keilmuan Dan Teknologi*, 20(2), 256–275. <https://doi.org/10.29138/lentera.v20i2.425>
- Ayuningsasi, A. A. K. (2011). Analisis Pendapatan Pedagang Sebelum Dan Sesudah Program Revitalisasi Pasar Tradisional Di Kota Denpasar (Studi Kasus Pasar Sudha Merta Desa Sidakarya). *Piramida*, 7(1), 1–12.
- Badan Pusat Statistik Kota Bandung. (2021). *Kecamatan Bandung Wetan dalam Angka 2021*. <https://bandungkota.bps.go.id/publication/2021/09/24/1560183372fc13f03a6b2da7/kecamatan-bandung-wetan-dalam-angka-2021.html>
- Balsas, C. J. L. (2022). Qualitative planning philosophy and the governance of urban revitalization, a plea for cultural diversity. *Urban Governance*, 2(2),

- 247–258. <https://doi.org/10.1016/j.ugj.2022.09.003>
- Bidari, A. (2021, November). *Sejarah Pasar Bunga Terbesar se-Asia Tenggara*. <https://jagadtani.com/read/2664/sejarah-pasar-bunga-terbesar-se-asia-tenggara>
- Couch, C., Sykes, O., & Börstinghaus, W. (2011). Thirty years of urban regeneration in Britain, Germany and France: The importance of context and path dependency. *Progress in Planning*, 75(1), 1–52. <https://doi.org/10.1016/j.progress.2010.12.001>
- Creswell, J. W. (2015). *Penelitian Kualitatif & Desain Riset: Memilih di antara Lima Pendekatan* (S. Z. Qusy (ed.); 3rd ed.). PUSTAKA PELAJAR.
- Design Orchard. (2023). *Design Orchard - About Us*. <https://www.designorchard.sg/aboutus>
- DKPKP DKI Jakarta. (2018). *Rencana Strategis Dinas Ketahanan Pangan, Kelautan dan Pertanian DKI Jakarta 2017-2022*. <https://dkpkp.jakarta.go.id/produk-hukum/#results>
- Dwinanda P.U, O. (2021). *Redesain Batalyon Zeni Tempur 4/TK di Ambarawa* [Universitas Katolik Soegijapranata]. <http://repository.unika.ac.id/24371/>
- Egercioğlu, Y., Yakıcı, N., & Ertan, T. (2016). Urban Decline and Revitalization Project in Izmir-Tire Historical City Center. *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, 216(October 2015), 330–337. <https://doi.org/10.1016/j.sbspro.2015.12.045>
- Falevi, D. (2022, June). *Setelah Dua Tahun Kesulitan, Penjualan Karangan Bunga Kembali Menggeliat Saat PPKM Diperlonggar*. <https://jabar.tribunnews.com/2022/06/05/setelah-dua-tahun-kesulitan-penjualan-karangan-bunga-kembali-menggeliat-saat-ppkm-diperlonggar>
- Grazuleviciute-Vileniske, I., & Urbonas, V. (2014). Urban regeneration in the context of post-soviet transformation: Lithuanian experience. *Journal of Cultural Heritage*, 15(6), 637–643. <https://doi.org/10.1016/j.culher.2014.01.002>
- Groat, L. N., & Wang, D. (2013). *Architectural Research Method* (Second Edi). John Wiley & Sons. Inc.
- Hemphill, L., Berry, J., & McGreal, S. (2004). An indicator-based approach to

- measuring sustainable urban regeneration performance: Part 1, conceptual foundations and methodological framework. *Urban Studies*, 41(4), 725–755. <https://doi.org/10.1080/0042098042000194089>
- Hemphill, L., McGreal, S., & Berry, J. (2004). An indicator-based approach to measuring sustainable urban regeneration performance: Part 2, empirical evaluation and case-study analysis. *Urban Studies*, 41(4), 757–772. <https://doi.org/10.1080/0042098042000194098>
- K., A. A. A. R. T. A., Pudianti, A., & Vitasurya, V. R. (2021). Revitalisasi Pasar Seni Dan Wisata Gabusan. *Jurnal Terapan Abdimas*, 6(2), 175. <https://doi.org/10.25273/jta.v6i2.9181>
- Peraturan Menteri Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2022, Pub. L. No. 7 (2022).
- Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 21 Tahun 2021 tentang Pedoman Pembangunan dan Pengelolaan Sarana Perdagangan, (2021). <https://peraturan.bpk.go.id/Details/166537/permendag-no-21-tahun-2021>
- Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2021 Tentang Pedoman Pengembangan, Penataan, Dan Pembinaan Pusat Perbelanjaan Dan Toko Swalayan, 1 (2021).
- Margunani, M., Prajanti, S. D. W., Asrori, A., Rahman, Y. A., & Kistanti, N. R. (2018). Potensi Pengembangan Pasar Tematik Di Kota Semarang. *Jurnal Riptek*, 12(2), 95–106.
- Ng, M. K. (2005). Quality of life perceptions and directions for Urban regeneration in Hong Kong. *Social Indicators Research*, 71(1), 441–465. <https://doi.org/10.1007/s11205-004-8031-1>
- Nurfitriani, S., Madjakusumah, D. G., & Yayat Rahmat Hidayat. (2023). Analisis Faktor Keberhasilan Revitalisasi Pasar Ciasem di Kabupaten Subang. *Bandung Conference Series: Sharia Economic Law*, 3(1), 89–95. <https://doi.org/10.29313/bcssel.v3i1.5304>
- Olawepo R. A. (2010). Perspectives on Urban Renewal and Transportation Development in Lagos: Implications for Urban Development. *An International Multi-Disciplinary Journal, Ethiopia*, 4(1), 273–287.
- Park, C. B. (2004). Lessons of downtown revitalization plans in Korea. *Urban*

- Policy and Research*, 22(4), 447–463.
<https://doi.org/10.1080/0811114042000296344>
- Pellicelli, G., Rossetti, S., Caselli, B., & Zazzi, M. (2022). Urban regeneration as an opportunity to redesign Sustainable Mobility. Experiences from the Emilia-Romagna Regional Call. *Transportation Research Procedia*, 60(2021), 576–583. <https://doi.org/10.1016/j.trpro.2021.12.074>
- Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Bandung 2011-2031, (2011). <https://www.bandung.go.id/news/read/1839/rencana-tata-ruang-wilayah-rtrw-kota-bandung-2011-2031>
- Undang-Undang Republik Indonesia No. 7 Tahun 2014 Tentang Perdagangan, 1 (2014). <https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/38584/uu-no-7-tahun-2014>
- Rahman, M. I. (2013). *Pengaruh Volume Penjualan Bunga dan Harga Jual Bunga terhadap Pendapatan Pedagang Bunga di Unit Pelaksana Teknis (UPT) Pusat Promosi dan Pemasaran Hortikultura (P3H) Pasar Bunga Rawa Belong Jakarta Barat* [Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta]. <https://repository.uinjkt.ac.id/dspace/handle/123456789/57248>
- Ramadhan, A. (2022, October). Kementan: Florikultura RI Berpotensi Kuasai Pasar Internasional. *Antaranews.Com*. <https://www.antaranews.com/berita/3182385/kementan-florikultura-ri-berpotensi-kuasai-pasar-internasional>
- Ramlee, M., Omar, D., Yunus, R. M., & Samadi, Z. (2015). Revitalization of Urban Public Spaces: An Overview. *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, 201, 360–367. <https://doi.org/10.1016/j.sbspro.2015.08.187>
- Ranawati, N. K. (2020, May). *Tak Ada Pesta Selama Corona, Pasar Bunga Wastukencana Merana*. <https://www.ayobandung.com/bandung/pr-79686567/tak-ada-pesta-selama-corona-pasar-bunga-wastukencana-merana?page=2>
- Remesar, A. (2016). *The Art of Urban Design in Urban Regeneration*. Universitat de Barcelona.
- Roberts, P., Sykes, H., & Granger, R. (2000). Handbook for Urban Regeneration. In *Sage*. <https://dl.urban-center.ir/booklibrary/urbanregeneration.pdf>
- Sari, D. E. (2017). *Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Keuntungan*

- Pedagang Karang Bunga di Kota Bandung* [Universitas Pasundan Bandung]. [http://repository.unpas.ac.id/32436/3/kaset isi.pdf](http://repository.unpas.ac.id/32436/3/kaset%20isi.pdf)
- Stankovic, D., Tanic, M., Kostic, A., Timotijevic, M., Jevremovic, L., Jovanovic, G., Vasov, M., & Sokolovskii, N. (2015). Revitalization of preschool buildings: A methodological approach. *Procedia Engineering*, 117(1), 723–736. <https://doi.org/10.1016/j.proeng.2015.08.201>
- Stone, S. (2005). Re-readings: The design principles of remodelling existing buildings. *WIT Transactions on the Built Environment*, 83, 125–134.
- Subakti, A. G., Bahri, A. S., & Anita, T. L. (2020). A Strategy in Developing Pasar Bunga Rawa Belong As a Tourist Destination in West Jakarta. *Journal of Indonesian Tourism, Hospitality and Recreation*, 3(2), 153–159. <https://doi.org/10.17509/jithor.v3i2.25155>
- Tinaprilla, N., & Pratiwi, C. P. (2017). Potensi Agribisnis Florikultura di Indonesia. In B. Krisnamurthi & Harianto (Eds.), *Menuju Agribisnis Indonesia yang Berdaya Saing*. Departemen Agribisnis Fakultas Ekonomi dan Manajemen Institut Pertanian Bogor. <http://agribisnis.ipb.ac.id/wp-content/uploads/2017/11/07-Netti-n-Rani.pdf>
- UPT PPSHP DKI Jakarta. (2023a). *Infografis Kinerja Triwulan III UPT Pusat Promosi dan Sertifikasi Hasil Pertanian Dinas KPKP Provinsi DKI Jakarta*. <https://www.instagram.com/p/CyKSQwupX6t/>
- UPT PPSHP DKI Jakarta. (2023b). *Pengukuhan Ketua Kelompok Pedagang Bunga*. <https://www.instagram.com/p/CxIJKJupxeI/>
- Vasanthakumar, K., & Merga, B. (2017). *A Handbook of Floriculture and Landscaping* (Issue January 2017). Program of Horticulture, School of Plant Sciences Haramaya University. https://www.researchgate.net/publication/335312760_A_HANDBOOK_ON_FLORICULTURE_AND_LANDSCAPING
- Wadu Mesthrige, J., Wong, J. K. W., & Yuk, L. N. (2018). Conversion or redevelopment? Effects of revitalization of old industrial buildings on property values. *Habitat International*, 73(December 2017), 53–64. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2017.12.005>
- Wahyudi, N. (2019). *Mengkaji Revitalisasi Pasar Bunga Rawa Belong*.

<https://www.antaranews.com/berita/1010264/mengkaji-revitalisasi-pasar-bunga-rawa-belong>

- Yoyo, Y. (2022, January). *Dekat SPBU, Kebakaran Kios Bunga Wastukencana Bandung Bikin Warga Was-Was*. <https://www.jabarnews.com/daerah/dekat-spbu-kebakaran-kios-bunga-wastukencana-bandung-bikin-warga-was-was/2/>
- Zheng, H. W., Shen, G. Q., & Wang, H. (2014). A review of recent studies on sustainable urban renewal. *Habitat International*, 41, 272–279. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2013.08.006>
- Zijun, Y. E. (2019). Review of the Basic Theory and Evaluation Methods of Sustainable Urban Renewal. *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*, 281(1). <https://doi.org/10.1088/1755-1315/281/1/012017>

