



**Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A)
Revitalisasi Pasar Inpres di Kawasan *Transit Oriented Development* (TOD),
Jakarta Selatan**

DISUSUN OLEH :

DELLA RIZKI ANANDA

21020113140122

DOSEN PEMBIMBING I :

IR. WIJAYANTI, M.ENG

DOSEN PEMBIMBING II :

IR. INDRIASTJARIO, M.ENG

DOSEN PENGUJI :

RESZA RISKIYANTO, ST. MT.

TUGAS AKHIR PERIODE 138

PRODI S1 TEKNIK ARSITEKTUR

FAKULTAS TEKNIK UNIVERSITAS DIPONEGORO

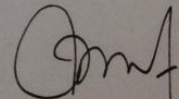
SEMARANG

2017

**HALAMAN
PERNYATAAN ORISINALITAS**

Tugas akhir ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Semarang, 14 Juli 2017



Della Rizki Ananda

21020113140122

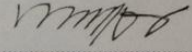
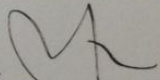
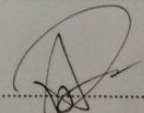
HALAMAN PENGESAHAN

Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A) ini diajukan oleh :

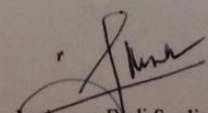
Nama : Della Rizki Ananda
NIM : 21020113140122
Departemen / Program Studi : Arsitektur / Sarjana (S-1)
Judul Skripsi : Revitalisasi Pasar Inpres di Kawasan *Transit Oriented Development* (TOD), Jakarta Selatan

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Tim Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana / S1 pada Departemen / Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik Universitas Diponegoro.

TIM DOSEN

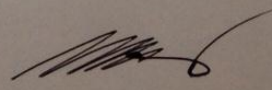
Pembimbing I	: Ir. Wijayanti, M.Eng NIP. 19630711 199001 2	 (.....)
Pembimbing II	: Ir. Indriastjario, M.Eng NIP. 19621016 198803 1	 (.....)
Penguji I	: Resza Riskiyanto, S.T. M.T. NIP. 198406272012121003	 (.....)

Ketua Departemen Arsitektur


Dr. Ir. Agung Budi Sardjono, MT
NIP. 196310201991021001

Semarang, 14 Juli 2017

Ketua Program Studi S1 Arsitektur


Dr. Ir. Erni Setyowati, MT
NIP. 196704041998022001

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademika Universitas Diponegoro, saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Della Rizki Ananda
NIM : 21020113140122
Departemen / Program Studi : Arsitektur / S1
Fakultas : Teknik
Jenis Karya : Tugas Akhir

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Diponegoro Hak Bebas Royalti Non - Eksklusif (*None Exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

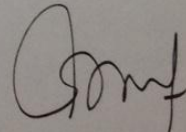
**REVITALISASI PASAR INPRES DI KAWASAN *TRANSIT ORIENTED DEVELOPMENT*
(TOD), JAKARTA SELATAN**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Non – Eksklusif ini Universitas Diponegoro berhak menyimpan, mengalihmedia / formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis / pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Semarang
Pada Tanggal : 14 Juli 2017

Yang menyatakan,



Della Rizki Ananda

ABSTRAK

REVITALISASI PASAR INPRES DI KAWASAN *TRANSIT ORIENTED DEVELOPMENT* (TOD), JAKARTA SELATAN

Oleh: Della Rizki Ananda, Wijayanti, Indriastjario

Pasar pada kesehariannya sudah menjadi kebutuhan yang mutlak bagi kelangsungan hidup manusia. Kebutuhan primer, sekunder dan tersier dengan mudah didapatkan di pasar. Dimulai dari pagi hingga malam aktivitas di lingkungan pasar tidak akan pernah berhenti perputarannya, salah satunya Pasar Minggu yang terletak di Jakarta Selatan.

Pemerintah kota DKI Jakarta telah menargetkan awal 2017 untuk merevitalisasi Pasar Minggu sehingga menjadi lebih tertata dan nyaman sekaligus melihat potensi pasar yang juga termasuk di daerah kawasan Transit Oriented Development (TOD) karena Pasar Minggu juga berdekatan dengan Stasiun Pasar Minggu dan Terminal Pasar Minggu. Revitaliasi ini tidak hanya melibatkan pasar yang memang menjadi poin utama akan tetapi stasiun dan terminal juga menjadi poin kedua yang menjadi pemikiran karena diantara ketiga titik tersebut (pasar, stasiun, terminal) harus diintegrasikan dengan menganut konsep TOD sehingga mobilitas pengguna (baik masyarakat maupun pemerintah) dapat mengakses dengan mudah. Diharapkan dengan revitaliasi ini Pasar Minggu akan semakin terorganisir dengan baik dengan pemberlakuan sistem TOD yang juga dikaitkan dengan Stasiun Pasar Minggu dan Terminal Pasar Minggu.

Kata Kunci: Pasar, Revitalisasi, TOD, Stasiun, Terminal, Pasar Minggu

KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa, yang telah memberikan rahmat, dan karunia-Nya sehingga penyusun dapat menyelesaikan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A) dengan judul “*Revitalisasi Pasar Inpres di Kawasan Transit Oriented Development (TOD), Jakarta Selatan*” yang diajukan untuk memenuhi sebagian persyaratan untuk memperoleh gelar Sarjana Teknik di Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro.

Atas bimbingan, pengarahan, bantuan serta dukungan selama proses penyusunan LP3A ini, penyusun mengucapkan terima kasih kepada :

1. Tuhan Yang Maha Esa.
2. Orang tua dan keluarga yang telah memberikan dukungan lahir dan batin selama penyusunan Tugas Akhir.
3. Bapak Dr. Ir. Agung Budi Sarjono, MT selaku Ketua Departemen Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro.
4. Bapak Ir. Bambang Adji Murtomo, MSA selaku Koordinator Panitia TA Periode 138.
5. Ibu Ir. Wijayanti, M. Eng selaku dosen pembimbing utama.
6. Bapak Ir. Indriastjario, M. Eng selaku dosen pembimbing pendamping.
7. Bapak Resza Riskiyanto, ST, MT selaku dosen penguji.
8. Kepada teman-teman Arsitektur Undip (Dwita, Dhila, Vany, Eno, Anita, Hastya, Andin, Firsya) dan teman-teman lain yang tidak bisa disebutkan satu persatu, yang telah membantu memberikan saran dan motivasi dalam proses penyusunan Tugas Akhir.
9. Kepada Sufyaan Zainul Muttaqin yang membantu dalam mencari data eksisting dan selalu memberikan semangat dan dukungan kepada penulis.
10. Kepada Departemen Kewirausahaan dan Kwubis yang turut serta membantu dan memberi support baik dari sidang sinopsis hingga akhir
11. Dan semua pihak yang telah membantu dalam menyusun Tugas Akhir.

Akhir kata penyusun berharap semoga tulisan ini dapat bermanfaat bagi mahasiswa DAFT Universitas Diponegoro dan umumnya bagi masyarakat serta pemerintah sebagai bahan referensi dan pertimbangan agar dapat dikembangkan di kemudian hari.

Semarang, 19 April 2016

Penyusun

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI.....	ii
DAFTAR GAMBAR	v
DAFTAR TABEL.....	viii
BAB I.....	1
PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Tujuan dan Sasaran	2
1.2.1. Tujuan	2
1.2.2. Sasaran	2
1.3. Manfaat.....	2
1.3.1. Subyektif.....	2
1.3.2. Obyektif	2
1.4. Ruang Lingkup.....	3
1.5 Metode Pembahasan.....	3
1.5.1 Metode Deskriptif	3
1.5.2 Metode Dokumentatif	3
1.6 Sistematika Pembahasan	3
1.7 Alur Pikir.....	5
BAB II.....	7
TINJAUAN PUSTAKA DAN STUDI BANDING	7
2.1 Kajian Revitalisasi.....	7
2.2 Kajian Pasar.....	9
2.2.1.Ciri – Ciri Pasar	9
2.2.2. Klasifikasi Pasar	10
2.2.3 Jenis - Jenis Pasar	10
2.2.4. Fungsi Pasar.....	12
2.2.5 Pelaku, Objek, dan Kegiatan Pasar.....	13
2.2.5.1 Pelaku Kegiatan	13
2.2.5.2 Objek Kegiatan	16

2.2.5.3 Kegiatan Pasar	17
2.2.6 Fasilitas Pasar	18
2.2.7 Persyaratan, Kebutuhan, Standar Perencanaan dan Perancangan Pasar.....	19
2.2.8 Sirkulasi dan Zonasi Pasar.....	26
2.3 Kajian Kuliner	27
2.3.1. Pengertian Kuliner.....	27
2.3.2. Peran dan Fungsi Makanan.....	27
2.4 Kajian Lokasi Binaan	29
2.5 Kajian <i>Transit Oriented Development</i> (TOD)	30
2.5.1. Pengertian <i>Transit Oriented Development</i> (TOD)	30
2.5.2. Ciri Tata Ruang <i>Transit Oriented Development</i> (TOD).....	30
2.5.3. Radius <i>Transit Oriented Development</i> (TOD)	31
2.6 Studi Banding.....	32
BAB III	43
DATA	43
3.1 Tinjauan Jabodetabek.....	43
3.2 Tinjauan Kota Jakarta.....	44
3.3 Tinjauan Kota Jakarta Selatan.....	45
3.4 Tinjauan Kecamatan Pasar Minggu	47
3.5 Tinjauan Regulasi.....	50
3.6 Tinjauan Umum Site	51
3.7 Tinjauan Khusus Bangunan Eksisting	52
BAB IV	56
KESIMPULAN, BATASAN DAN ANGGAPAN.....	56
4.1 Kesimpulan.....	56
4.2 Batasan	56
4.3 Anggapan	57
BAB V	58
PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN	58
5.1 Dasar Pendekatan	58
5.2 Pendekatan Aspek Fungsional	58
5.2.1. Pendekatan Pelaku dan Aktivitas Pasar.....	58
5.2.2. Pendekatan Kapasitas Pengguna dan Pengelola.....	60

5.2.3. Pendekatan Kebutuhan Ruang dan Fasilitas Penunjang.....	61
5.2.4. Pendekatan Persyaratan dan Hubungan Ruang	62
5.2.5. Pendekatan Program Ruang.....	64
5.3 Pendekatan Aspek Kontekstual.....	72
5.3.1. Lokasi Eksisting dan Tapak	72
5.4 Pendekatan Aspek Kinerja	73
5.4.1. Sistem Pencahayaan	73
5.4.2. Sistem Penghawaan	74
5.4.3. Sistem Jaringan Air Bersih	75
5.4.4. Sistem Pembuangan Air Kotor	76
5.4.5. Sistem Jaringan Listrik	76
5.4.6. Sistem Pembuangan Sampah.....	76
5.4.7. Sistem Pencegahan Kebakaran	77
5.4.8. Sistem Komunikasi.....	77
5.4.9. Sistem Penangkal Petir	77
5.4.10. Sistem Keamanan	78
5.5 Pendekatan Aspek Teknis	78
5.5.1. Sistem Struktur	78
5.5.2. Sistem Modul.....	79
5.6 Pendekatan Aspek Arsitektural	80
BAB VI.....	82
PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN	82
6.1 Konsep Dasar Perencanaan	82
6.2 Program Ruang.....	82
6.3 Tapak dan Bangunan Eksisting.....	86
DAFTAR PUSTAKA	88

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 2.1. Berbagai Foto Pembangunan Pasar Rakyat	8
Gambar 2.2. Skema Lalu Lintas Untuk Toko Ikan	14
Gambar 2.3. Meja Untuk Ikan-Ikan Dengan Pendingin Dan Tempat Pembuangan Cairan.....	14
Gambar 2.4. Skema Lalu Lintas Untuk Toko Penjual Hewan Liar Dan Unggas.....	15
Gambar 2.5. Meja Beton Dengan Tempat Persiapan Kerja Dari Marmer Atau Porselen.	15
Gambar 2.6. Skema Lalu Lintas Untuk Toko Buah-Buahan Dan Sayuran	15
Gambar 2.7. Meja Dengan Pegangan Untuk Kotak Dan Keranjang Dari Kawat	15
Gambar 2.8. Penjualan Di Trotoar ‘Pada Waktu Lewat’ Di Atas Meja Yang Dapat Didorong Atau Pada Bagian Depan Toko Dengan Etalase Barang Yang Menarik.....	15
Gambar 2.9. Meja Biasa Untuk Toko Daging – Juga 2 Toko Ikan.....	15
Gambar 2.10. Mobil Pengangkat Dan Forklift.....	21
Gambar 2.11. Jembatan Bermuatan Dan Kaleng Muatan.....	21
Gambar 2.12. Diberikan Pasak Agar Mempermudah Dalam Memindahkan Barang	22
Gambar 2.13. Jembatan Angkat Berbentuk Gunting Yang Hidrolik	22
Gambar 2.14. Peron Bongkar Muat Barang Sederhana Dan Yang Diberi Penampang Angkat.....	22
Gambar 2.15. Peron Bongkar Muat Barang Yang Diberi Atap Dan Yang Terletak Di Dalam.....	22
Gambar 2.16. Lerengan Muatan Yang Integritas Dan Yang Bergerigi	22
Gambar 2.17. Berbagai Macam Ukuran Tangga Beserta Ukurannya.....	23
Gambar 2.18. Berbagai Macam Arah Pintu Toilet Dengan Urinoir Dan Tidak Dengan Urinoir	24
Gambar 2.19. Standardisasi Besar WC no 18228 (Industri Jerman)	25
Gambar 2.20. Dimensi Lebar Sirkulasi Utama Dan Sekunder Pasar Yang Efektif	26
Gambar 2.21. Pengelompokkan Komoditas Pada Pasar Yang Tidak Merata Dan Merata.....	26
Gambar 2.22. Contoh Keberagaman Kuliner Di Indonesia	27
Gambar 2.23. Skema Contoh Penerapan TOD	31
Gambar 2.24. Radius TOD.....	31
Gambar 2.25. Pengembangan Kawasan Transit	31
Gambar 2.26. Pintu Masuk Pasar Modern di BSD City	32
Gambar 2.27. Pintu Masuk selatan Pasar Modern	33

Gambar 2.28. Struktur Atap Pasar Menggunakan Material Baja.....	33
Gambar 2.29. Struktur Bentang Yang Tidak Menggunakan Kolom di Tengah	33
Gambar 2.30. Lapak-Lapak Pedagang Telur di Pasar Modern.....	34
Gambar 2.31. Lapak-Lapak Pedagang Daging di Pasar Modern.....	34
Gambar 2.32. Sketsa Denah Pasar Modern.....	34
Gambar 2.33. Saluran Pembuangan Pada Lapak Daging \pm 10 cm	35
Gambar 2.34. Saluran Pembuangan Pada Lapak Sayur \pm 6 cm.....	35
Gambar 2.35. Sirkulasi Pedagang Pada Lapak Daging Ayam.....	35
Gambar 2.36. Sirkulasi Pedagang Pada Lapak Sayur Mayur	35
Gambar 2.37. Lapak Daging Diberi Partisi Khusus Untuk Menghindari Bau Menyengat.....	36
Gambar 2.38. Toilet dan Musholla	36
Gambar 2.39. Tempat Pemotongan Hewan	36
Gambar 2.40. Kantor Pengelola dan Kantor Security.....	37
Gambar 2.41. Bagian Depan Pasar Peterongan	37
Gambar 2.42. Pintu Masuk Pasar Peterongan.....	38
Gambar 2.43. Lebar Sirkulasi Pasar.....	38
Gambar 2.44. Design Atap Pasar Memiliki Ventilasi Pada Bagian Tengah.....	38
Gambar 2.45. Diberikan Penyangga Untuk Sistem Utilitas Pada Bangunan Pasar	38
Gambar 2.46. Penjual Pakaian Terletak Pada Bagian Depan Pasar.....	38
Gambar 2.47. Penjual Sayur Mayur Teletak Pada Bagian Belakang Pasar	38
Gambar 2.48. Saluran Air Pada Bagian Lantai dan Pemberian Ketinggian Pada Tiap Los.....	39
Gambar 2.49. Tempat Jual Makanan Jadi Pada Bagian Belakang Pasar	39
Gambar 2.50. Los Pada Lantai 2 Yang Belum Difungsikan.....	39
Gambar 2.51. Lenggang Jakarta Kemayoran.....	40
Gambar 2.52. Pintu Masuk Lenggang Jakarta Kemayoran.....	40
Gambar 2.53. Lapak Makanan Di Bagian Luar Lenggang Jakarta.....	41
Gambar 2.54. Lapak Makanan Di Bagian Dalam Lenggang Jakarta.....	41
Gambar 2.55. Atap Menggunakan Kerangka Baja	41
Gambar 2.56. Lapak Tenda Yang Menjual Pakaian di Lenggang Jakarta.....	42
Gambar 2.57. Musholla yang Letaknya Disamping Tempat Pembuangan Sampah.....	42
Gambar 3.1. Wilayah Jabodetabek.....	43
Gambar 3.2. Peta Kota Jakarta.....	44
Gambar 3.3. Peta Kota Jakarta Selatan	45
Gambar 3.4. Peta Kecamatan Pasar Minggu.....	47
Gambar 3.5. Lokasi Pasar Inpres Pasar Minggu	52
Gambar 3.6. Pintu Masuk Pasar Minggu Blok B.....	52
Gambar 3.7. Keadaan Pasar Pada Bagian Depan Blok B	53
Gambar 3.8. Sirkulasi Antar Counter di Pasar Minggu	54
Gambar 3.9. Tangga Penghubung Antara Gedung Parkir Dengan Blok Pasar....	54

Gambar 3.10. Lahan Parkir Pasar di Dekat TPS	54
Gambar 3.11. Pasar Minggu yang Berdekatan Dengan Terminal Pasar Minggu .	55
Gambar 3.12. Bagian Depan Pasar Minggu Blok D	55
Gambar 5.1. Diagram Hubungan Ruang	64
Gambar 5.2. Tapak Pasar Minggu	72
Gambar 5.3. Pencahayaan Alami	73
Gambar 5.4. Pencahayaan Buatan	74
Gambar 5.5. Penghawaan alami	75
Gambar 5.6. Penghawaan buatan menggunakan AC VRV	75
Gambar 5.7. Sistem Jaringan Air Bersih	76
Gambar 5.8. Modul Ukuran 9 x 6 Untuk Los	79
Gambar 5.9. Modul Ukuran 9 x 6 Untuk Counter	79
Gambar 5.10. Modul Ukuran 9 x 6 Untuk Kios	80
Gambar 6.1. Lokasi Pasar Minggu	86
Gambar 6.2. Pasar Minggu, Jakarta Selatan	87

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 2.1 Jenis-Jenis Pedagang Pasar	14
Tabel 2.2 Tabel Pengelompokan Objek Kegiatan	17
Tabel 2.3 Jumlah kamar Mandi Sesuai Jumlah Pedagang	24
Tabel 3.1. Pembagian Administratif Wilayah Jabodetabek.....	43
Tabel 3.2. Luas Wilayah Menurut Kecamatan di Jakarta Selatan Tahun 2015	46
Tabel 3.3. Rata-Rata Curah Hujan Dan Hari Hujan Tahun 2014	47
Tabel 3.4. Jumlah Penduduk Kecamatan Pasar Minggu Tahun 2010 Dan 2014 Menurut Kelurahan	48
Tabel 3.5. Luas Wilayah Dan Kepadatan Penduduk Kecamatan Pasar Minggu Tahun 2015	49
Tabel 3.6. Jumlah Pasar Menurut Kelurahan Dan Jenis	49
Tabel 5.1 Data Tempat Usaha di Pasar Minggu	61
Tabel 5.2 Kelompok Kebutuhan Ruang Berdasarkan Kegiatan	62
Tabel 5.3 Perhitungan Kapasitas Kelompok Kegiatan Utama	65
Tabel 5.4 Perhitungan Kapasitas Kelompok Kegiatan Pengelola.....	65
Tabel 5.5 Perhitungan Kapasitas Kelompok Kegiatan Penunjang.....	67
Tabel 5.6 Jumlah Kamar Mandi Sesuai Jumlah Pedagang	67
Tabel 5.7 Perhitungan Kapasitas Lavatory Pria.....	68
Tabel 5.8 Perhitungan Kapasitas Lavatory Wanita	68
Tabel 5.9 Perhitungan Kebutuhan Parkir Mobil	69
Tabel 5.10 Perhitungan Kebutuhan Parkir Motor	70
Tabel 5.11 Perhitungan Kapasitas Kelompok Kegiatan Pelayanan	71
Tabel 5.12 Rekapitulasi Perhitungan Kebutuhan Ruang	71
Tabel 6.1 Kapasitas Kelompok Kegiatan Utama	82
Tabel 6.2 Kapasitas Kelompok Kegiatan Pengelola	83
Tabel 6.3 Kapasitas Kelompok Kegiatan Penunjang	84
Tabel 6.4 Kapasitas Kelompok Kegiatan Pelayanan.....	85
Tabel 6.5 Rekapitulasi Kebutuhan Ruang Tiap Kelompok Kegiatan.....	86