

BAB VI

PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

1.1. Konsep Dasar Perencanaan

Konsep perencanaan revitalisasi pasar merupakan kesimpulan dari analisis perencanaan revitalisasi pasar. Konsep perencanaan Revitalisasi Pasar Minggu di Kawasan *Transit Oriented Development* (TOD), Jakarta Selatan adalah mampu menciptakan suasana pasar yang tidak lagi kumuh melainkan kebersihan dan kenyamanan pengunjung menjadi faktor utama ditambah dengan keberadaan pusat kuliner yang berada di sekitar pasar dan juga penerapan sistem *Transit Oriented Development* (TOD) pada pembangunannya. Konsep perencanaan Revitalisasi Pasar Minggu di Kawasan *Transit Oriented Development* (TOD) adalah sebagai berikut:

1.2. Program Ruang

Kelompok Kegiatan Utama					
No	Jenis Ruang	Standar Besaran	Jumlah Unit	Luas (m ²)	Sumber
1	Kios	9 m ² /unit	1.402 unit	12.618 m ²	SB
2	Counter	6 m ² /unit	391 unit	2.346 m ²	SB
3	Los	4 m ² /unit	194 unit	776 m ²	SB
4	R. Bongkar muat	32 m ²	2 unit	64 m ²	AN
Jumlah				15.804 m²	
Sirkulasi 30%				4.741,2 m²	
Total				20.545,2 ~ 20.545 m²	

Tabel 6.1 Kapasitas Kelompok Kegiatan Utama

Sumber: Analisa Pribadi

Kelompok Kegiatan Pengelola						
No	Jenis Ruang	Standar Besaran	Kapasitas	Jumlah Unit	Luas (m ²)	Sumber

1	R. Kepala Pasar	11.34 m ² /unit	1 orang	1 unit	11.34 m ²	DA
2	R. Bag. Keuangan	2.03 m ² /orang	2 orang	1 unit	4.06 m ²	DA
3	R. Bag. Administrasi	2.03 m ² /orang	2 orang	1 unit	4.06 m ²	DA
4	R. Bag. Kebersihan	2.03 m ² /orang	2 orang	1 unit	4.06 m ²	DA
5	R. Bag. Keamanan	2.03 m ² /orang	2 orang	1 unit	4.06 m ²	DA
6	R. Bag. Retribusi	2.03 m ² /orang	1 orang	1 unit	2.03 m ²	DA
7	R. Staff Umum	2.03 m ² /orang	3 orang	1 unit	6.09 m ²	DA
8	R. Rapat	1.6 m ² /orang	13 orang	1 unit	20.8 m ²	DA
9	R. Tamu	0.85m ² /orang	4 orang	1 unit	3.4 m ²	DA
10	Pantry			1 unit	9 m ²	AN
11	Toilet Pria	3 m ² /unit		2 unit	6 m ²	DA
12	Toilet Wanita	3 m ² /unit		2 unit	6 m ²	DA
Jumlah					80.9 m²	
Sirkulasi 25%					20.2 m²	
Total Kelompok Kegiatan Pengelola					101.1 ~ 101 m²	

Tabel 6.2 Kapasitas Kelompok Kegiatan Pengelola
Sumber: Analisa Pribadi

Kelompok Kegiatan Penunjang						
No	Jenis Ruangan	Standar Besaran	Kapasitas	Jumlah Unit	Luas (m ²)	Sumber
1	Pusat Kuliner					
	Kios makanan dan minuman	5 m ² /unit		65 unit	325 m ²	DA
	Ruang makan	2 m ² /orang	100 orang	1 unit	200 m ²	DA
	Wastafel	0.7 m ² /unit		4 unit	2.8 m ²	AN
Jumlah					527.8 m²	
Sirkulasi 30%					158.34 m²	
Total					686.14 ~ 686 m²	
2	ATM Center	1.6 m ² /orang	1 orang/unit	8 orang	12.8 m ²	DA

Jumlah						12.8 m²
Sirkulasi 20%						2.56 m²
Total						15.36 ~ 15 m²
3	Musholla (2 unit)					
	Mihrab	3m ² /orang	1 orang	1 unit	3 m ²	AN
	R. Sholat	1 m ² /orang	12 orang	1 unit	12 m ²	AN
	T. Wudhu Pria	0.8 m ² /unit	4 orang	1 unit	3.2 m ²	AN
	T. Wudhu Wanita	0.8 m ² /unit	4 orang	1 unit	3.2 m ²	AN
	Toilet Pria	3 m ² /unit	1 orang	2 unit	6 m ²	DA
	Toilet Wanita	3 m ² /unit	1 orang	2 unit	6 m ²	DA
Jumlah						33.4 m²
Sirkulasi 20%						6.68 m²
Total						40.08 ~ 40 m² = 80 m²
4	Lavatory (Keseluruhan)					
	Lavatory Pria	22m ² /unit	11 orang	3 unit	66 m ²	DA
	Lavatory Wanita	26m ² /unit	16 orang	3 unit	78 m ²	DA
Jumlah						144 m²
Sirkulasi 20%						28.8 m²
Total						172.8 ~ 173 m²
Ruang Luar (Di luar gedung pasar)						
1	Parkir (diakomodasikan dalam sebuah gedung parkir)	15 m ² / unit mobil 1.5 m ² /unit motor		1 unit (gedung)	19.170 m ²	AN
Total						19.170 m² (sudah termasuk sirkulasi)
2	TPS (Tempat Pembuangan Sementara)			1 unit	300 m ²	AN
Jumlah						300 m²
Sirkulasi 100%						300 m²
Total						600 m²
Total Kelompok Kegiatan Penunjang						20.124 m² (diluar TPS)

Tabel 6.3 Kapasitas Kelompok Kegiatan Penunjang

Sumber: Analisa Pribadi

Kelompok Kegiatan Pelayanan						
No	Jenis Ruangan	Standar Besaran	Kapasitas	Jumlah Unit	Luas (m ²)	Sumber
1	R. Utilitas					
	R. Genset	40 m ² /unit		1 unit	40 m ²	DA
	R. Pompa	25 m ² /unit		1 unit	25 m ²	DA
	R. Control Panel	24 m ² /unit		1 unit	24 m ²	DA
	STP	40 m ² /unit		1 unit	40 m ²	AN
	Gudang Peralatan	9 m ² /unit		1 unit	9 m ²	AN
Jumlah					138 m²	
Sirkulasi 20%					27.6 m²	
Total					165.6 ~ 166 m²	
2	R. Keamanan dan Operasional					
	R. Kontrol	20 m ² /unit		1 unit	20 m ²	AN
	Pos Keamanan	4 m ² /unit	2 orang/unit	6 unit (5 blok pasar + gedung parkir)	24 m ²	DA
Jumlah					44 m²	
Sirkulasi 20%					8.8 m²	
Total					52.8 ~ 53 m²	
3	Tempat Pemotongan Hewan	25 m ² /unit		1 unit	25 m ²	SB
Jumlah					25 m²	
Sirkulasi 20%					12.5 m²	
Total					37.5 ~ 38 m²	
Total Kelompok Kegiatan Pelayanan					257 m²	

Tabel 6.4 Kapasitas Kelompok Kegiatan Pelayanan

Sumber: Analisa Pribadi

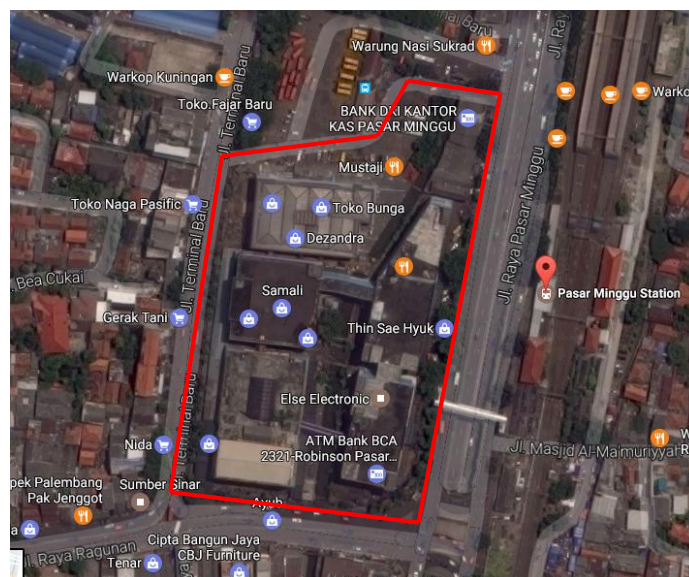
Rekapitulasi Kebutuhan Ruang	
Kelompok Kegiatan Utama	20.545 m ²
Kelompok Kegiatan Pengelola	101 m ²
Kelompok Kegiatan Penunjang	20.124 m ²
Kelompok Kegiatan Pelayanan	238 m ²
Jumlah	41.008 m²

Tabel 6.5 Rekapitulasi Kebutuhan Ruang tiap Kelompok Kegiatan
Sumber: Analisa Pribadi

1.3. Tapak dan Bangunan Eksisting

- **Tapak**

Site yang digunakan berada di area Pasar Inpres di Jl. Ragunan Raya Kel.Pasar Minggu Kec. Pasar Minggu, Jakarta Selatan dengan luasan area \pm 1.8 ha dengan batasan pada bagian timur yaitu Stasiun Pasar Minggu dan pada bagian utara adalah Terminal Pasar Minggu.



Gambar 6.1 Lokasi Pasar Minggu

Sumber: Google Earth

- Batas Utara : Terminal Pasar Minggu
- Batas Selatan : Jl. Raya Ragunan
- Batas Timur : Stasiun Pasar Minggu

Batas Barat : Jl. Terminal Baru

- **Bangunan Eksisting**

Pasar Inpres Pasar Minggu merupakan pasar tradisional yang dikelola oleh PD Pasar Jaya. Pasar ini terletak di pertigaan Jl. Raya Pasar Minggu dan Jl. Raya Ragunan yang setiap hari keadaan lalu lintas nya selalu macet terlebih pada saat jam pulang kerja. Pasar ini terdiri dari 5 blok yaitu blok B sampai F. Sebenarnya ada 6 blok (Blok A termasuk) akan tetapi sekarang Blok A sudah menjadi hak milik Terminal Pasar Minggu jadi pada bahasan ini blok A tidak ikut direvitalisasi. Total luas bangunan semua blok ini mencapai ± 4 ha dengan total luas parkir mencapai ± 1.1 ha.



Gambar 6.2 Pasar Minggu, Jakarta Selatan
Sumber: Dokumentasi Pribadi