

**LANDASAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN  
ARSITEKTUR  
REDESAIN PASAR TRADISIONAL SERPONG**



**Disusun oleh :**

**Aqmarina Sekar Cynantya      21020115130119**

**Dosen Koordinator :**

**Ir. Budi Sudarwanto, Msi**

**Dosen Pembimbing I :**

**Ir. Abdul Malik, MSA**

**Dosen Pembimbing II :**

**Septana Bagus Pribadi, ST, MT**

**Dosen Penguji :**

**Bharoto, ST, MT**

**Ir. Sri Hartuti Wahyuningrum, MT**

**TUGAS AKHIR PERIODE 146**

**DEPARTEMEN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK  
UNIVERSITAS DIPONEGORO**

**2019**

## 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, 2 April 2019



Aqmarina Sekar Cynantya  
NIM. 21020115130119

3

## HALAMAN PENGESAHAN

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

Nama : Aqmarina Sekar Cynantya  
NIM : 21020115130119  
Departemen / Program Studi : Arsitektur / Sarjana (S-1)  
Judul Tugas Akhir : Redesain Pasar Tradisional Serpong

**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. Abdul Malik, MSA.  
NIP. 195608181986031




(.....)

Pembimbing II : Septana Bagus P, ST, MT.  
NIP. 197609112002121001



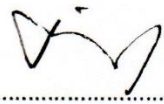
(.....)

Penguji I : Bharoto, ST, MT.  
NIP. 197306161999031



(.....)

Penguji II : Ir. Sri Hartuti W, MT.  
NIP. 196701231994012001




(.....)


Semarang, 2 April 2019

**Ketua Departemen Arsitektur**

**Ketua Program Studi S1 Arsitektur**



Dr. Ir. Agung Budi Sardjono, MT  
NIP. 19631020199102001



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 di bawah ini :

Nama : Aqmarina Sekar Cynantya  
Nim : 21020115130119  
Jurusan / Program Studi : Teknik Arsitektur / S1 Arsitektur  
Fakultas : Teknik  
Jenis Karya : Tugas Akhir

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

**REDESAIN PASAR TRADISIONAL SERPONG**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti / Noneksklusif ini Universitas Diponegoro berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan memublikasikan 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 : 2 April 2019

Yang menyatakan,



Aqmarina Sekar Cynantya

## ABSTRAK

### Redesain Pasar Tradisional Serpong

Oleh : Aqmarina Sekar C, Abdul Malik, Septana Bagus P

Seiring berkembangnya pasar modern, belakangan ini pasar tradisional tendensinya semakin menurun. Tuntutan gaya hidup masyarakat yang lebih memilih belanja di tempat yang nyaman, bersih, dan teratur memicu adanya persaingan antara pasar modern dan pasar tradisional. Hal tersebut sangat disayangkan apabila dibiarkan terus-menerus.

Pasar Serpong merupakan salah satu pasar tradisional yang terletak di pusat perdagangan kota Tangerang Selatan yang strategis karena berada di wilayah dengan perkembangan ekonomi yang paling pesat di Indonesia terutama untuk sektor perdagangan, jasa, dan properti. Agar Pasar Serpong mampu bersaing dengan pasar – pasar modern dan dapat dipertahankan eksistensinya, diperlukan peningkatan kualitas dengan pengembangan sumber daya manusia pengelola pasar yang bermenejemen modern namun tetap mempertahankan ciri khas pasar tradisional.

Kajian diawali dengan mempelajari pengertian Pasar Tradisional, tinjauan perancangan Pasar Rakyat dan Pasar modern, serta tinjauan kondisi eksisting Pasar Serpong, termasuk kebijakan tata ruang wilayah yang berlaku serta rencana pengembangan sarana dan prasarana di lingkungan Pasar Serpong. Selain itu, dilakukan studi banding terhadap beberapa pasar rakyat dengan konsep modern yang telah ada.

***Kata Kunci:*** Pasar Tradisional, Pasar Modern, Serpong

## KATA PENGANTAR

Puji Syukur kehadiran Allah SWT yang telah memberikan penulis kesempatan menyelesaikan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A) dengan judul Redesain Pasar Serpong sebagai bagian dari Tugas Akhir periode 146 di Departemen Arsitektur Universitas Diponegoro dengan baik.

Penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dalam proses penyusunan laporan ini, terutama kepada :

1. Bapak Ir. Abdul Malik, MSA, selaku dosen pembimbing utama mata kuliah Tugas Akhir yang telah memberikan bimbingan dan arahan dalam penyusunan laporan ini.
2. Bapak Septana Bagus Pribadi, ST, MT, selaku dosen pembimbing kedua mata kuliah Tugas Akhir yang telah memberikan bimbingan dan arahan dalam penyusunan laporan ini.
3. Bapak Bharoto, ST, MT dan Ibu Ir. Sri Hartuti Wahyuningrum, MT. selaku dosen penguji.
4. Bapak Ir. Budi Sudarwanto, MSi., selaku dosen koordinator mata kuliah Tugas Akhir.
5. Bapak Dr. Ir. Agung Budi Sardjono, M.T., selaku ketua Departemen Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro.
6. Orang tua dan keluarga penulis yang telah mendukung dan memotivasi.
7. Serta semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membantu dalam penyusunan laporan ini.

Penulis menyampaikan permohonan maaf apabila dalam naskah laporan ini terkandung materi yang kurang berkenan atau mengandung kesalahan yang tidak disengaja. Penulis berharap semoga laporan ini dapat bermanfaat bagi para pembaca, khususnya bagi mahasiswa Departemen Arsitektur Universitas Diponegoro.

Semarang, 22 Maret 2019

Penulis

## DAFTAR ISI

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS .....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI .....	iii
ABSTRAK .....	iv
KATA PENGANTAR .....	v
DAFTAR GAMBAR.....	ix
DAFTAR TABEL .....	xi
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 Subjektif .....	2
1.3.2 Objektif.....	3
1.4 Ruang Lingkup .....	3
1.4.1 Substansial .....	3
1.4.2 Spasial .....	3
1.5 Metode Pembahasan .....	3
1.5.1 Metode Deskriptif .....	3
1.5.2 Metode Dokumentatif .....	3
1.5.3 Metode Komparatif.....	3
1.6 Sistem Pembahasan .....	4
BAB II.....	5
TINJAUAN PUSTAKA.....	5
2.1 Tinjauan Redesain.....	5
2.1.1 Definisi Redesain.....	5
2.2 Tinjauan Pasar.....	6
2.2.1 Definisi Pasar.....	6
2.2.2 Jenis – Jenis Pasar .....	6
2.2.3 Fungsi Pasar .....	9
2.2.4 Pelaku, Objek dan Kegiatan Pasar.....	10
2.3 Tinjauan Pasar Tradisional .....	13
2.3.1 Definisi Pasar Tradisional .....	13

2.3.2	Pengelolaan dan Pemberdayaan Pasar Tradisional .....	14
2.3.3	Tinjauan Tata Ruang Pasar .....	18
2.3.4	Persyaratan Kesehatan Lingkungan Pasar .....	20
2.3.5	Sirkulasi dan Zona Pasar.....	25
2.4	Studi Banding .....	29
2.4.1	Pasar Modern Intermoda BSD City .....	29
2.4.2	Pasar Modern BSD City .....	35
BAB III .....		40
TINJAUAN LOKASI .....		40
3.1	Tinjauan Kota Tangerang Selatan.....	40
3.2	Tinjauan Kecamatan Serpong .....	41
3.3	Tinjauan Regulasi .....	42
3.4	Tinjauan Umum Site.....	43
3.5	Pasar Tradisional Serpong.....	46
3.5.1	Deskripsi Umum .....	46
3.5.2	Jumlah Pedagang Pasar Serpong .....	46
3.5.3	Jenis Barang yang Dijual di Pasar Serpong.....	46
3.5.4	Kondisi Eksisting Pasar Serpong .....	48
3.5.5	Bangunan Pasar.....	48
3.5.6	Area Dagang.....	50
BAB IV.....		64
PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR .....		64
4.1	Dasar Pendekatan .....	64
4.2	Pendekatan Aspek Fungsional .....	64
4.2.2	Pendekatan Pelaku dan aktivitas Pasar .....	64
4.2.3	Pendekatan Kapasitas Pelaku Pasar Serpong .....	65
4.2.4	Analisa Kebutuhan Ruang dan Fasilitas di Pasar Serpong.....	67
4.2.5	Pendekatan Kebutuhan Ruang dan Fasilitas.....	68
4.2.6	Pendekatan Hubungan Ruang.....	69
4.2.7	Pendekatan sirkulasi .....	69
4.2.8	Pendekatan Kebutuhan dan Besaran Ruang Pasar Tradisional Serpong .....	70
4.3	Pendekatan Aspek Kontekstual .....	78
4.4	Pendekatan Aspek Kinerja .....	80
4.4.1	Sistem Pencahayaan .....	80
4.4.2	Sistem Penghawaan .....	80



4.4.3	Sistem Jaringan Air Bersih.....	80
4.4.4	Sistem Pembuangan Air Kotor.....	81
4.4.5	Sistem Jaringan Listrik.....	81
4.4.6	Sistem Pembuangan Sampah.....	81
4.4.7	Sistem Pencegahan Kebakaran.....	82
4.4.8	Sistem Komunikasi.....	82
4.4.9	Sistem Penangkal Petir.....	82
4.4.10	Sistem Keamanan.....	82
4.5	Pendekatan Aspek Teknis.....	82
4.5.1	Sistem Struktur.....	82
4.6	Pendekatan Aspek Arsitektural.....	84
BAB V.....		85
PROGRAM DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN.....		85
5.1	Program Dasar Perencanaan.....	85
5.1.1	Program Ruang.....	85
5.1.2	Tapak dan Bangunan Eksisting.....	86
DAFTAR PUSTAKA.....		88
LAMPIRAN.....		90
BERITA ACARA SIDANG KELAYAKAN.....		90

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Meja untuk Ikan dengan Pendingin dan Tempat Pembuangan Cairan.....	11
Gambar 2. Skema Lalu Lintas Toko Ikan .....	11
Gambar 3. Skema Lalu Lintas untuk Toko Penjual Hewan Liar dan Unggas .....	11
Gambar 4. Meja Beton dengan Tempat Persiapan Kerja untuk Los Unggas .....	11
Gambar 5. . Skema Lalu Lintas untuk Buah-Buahan dan Sayuran .....	12
Gambar 6. Meja dengan Pegangan untuk Kotak dan Keranjang dari Kawat.....	12
Gambar 7. Standar ukuran parkir mobil .....	15
Gambar 8. Susunan parkir mobil .....	17
Gambar 9 Dimensi kendaraan motor.....	17
Gambar 10. Macam Arah Pintu Toilet dengan Urinoir dan Tidak dengan Urinoir .....	24
Gambar 11. Penataan kios pasar yang efektif .....	26
Gambar 12. Pengelompokan Komoditas pada Pasar yang Tidak Merata dan Merata.....	26
Gambar 13. Salah Satu Pintu Masuk Pasar Intermoda .....	29
Gambar 14. Area Food Plaza.....	30
Gambar 15. Denah Lantai Dasar Pasar Modern Intermoda .....	30
Gambar 16. Denah Lantai 1 Pasar Modern Intermoda.....	31
Gambar 17. Ruko di Bagian Depan Bangunan Pasar .....	31
Gambar 18. Struktur Atap Truss Baja .....	32
Gambar 19. Saluran Drainase Lapak Sayur dan Buah.....	32
Gambar 20. Saluran Drainase Lapak Daging .....	32
Gambar 21. Lapak Sayur dan Buah .....	33
Gambar 22. Area Lapak Daging dan Ikan .....	34
Gambar 23. Akses Penghubung Pasar dengan Terminal .....	34
Gambar 24. Tempat Pemoangan Unggas.....	35
Gambar 25. Penyimpanan Es Balok .....	35
Gambar 26. Toilet Umum .....	35
Gambar 27. Musholla.....	35
Gambar 28. Site Plan Pasar Modern BSD City .....	36
Gambar 29. Zonasi Komoditi Pasar Modern BSD City .....	36
Gambar 30. Sirkulasi antar los .....	37
Gambar 31. Rangka Atap Pasar Modern BSD .....	38
Gambar 32. Warung makan di kios Pasar Modern BSD.....	38
Gambar 33. Peta Kota Tangerang Selatan .....	40
Gambar 34. Peta Kecamatan Serpong.....	42
Gambar 35. Lokasi Pasar Serpong.....	44
Gambar 36. Situasi Pasar Serpong .....	44
Gambar 37. Ukuran Luas Pasar Serpong.....	45
Gambar 38. Struktur Organisasi Pasar Serpong.....	48
Gambar 39. Site Plan Pasar Serpong.....	48
Gambar 40. Bangunan Eksisting Pasar Serpong .....	49
Gambar 41. Denah Lantai 2 Pasar Serpong (Gedung Serbaguna & Lapangan Olahraga).....	49
Gambar 42. Pintu Masuk Bangunan Pasar.....	50
Gambar 43. Denah lantai dasar Pasar Serpong .....	51
Gambar 44. Kondisi Lantai Dasar Pasar Serpong .....	52
Gambar 45. Denah Kios Sembako.....	53

Gambar 46. Kios Sembako .....	53
Gambar 47. Denah lantai dasar Pasar Serpong .....	54
Gambar 48. Sirkulasi Pasar di Lantai 1 .....	54
Gambar 49. Denah Kios Pedagang Buah.....	55
Gambar 50. Kios Buah di Pasar Serpong.....	55
<i>Gambar 51. Sirkulasi antar kios di Pasar Serpong .....</i>	<i>56</i>
Gambar 52. Denah Kantin di Pasar Serpong.....	58
Gambar 53. Area Bongkar Muat di Pasar Serpong .....	60
Gambar 54. Area Parkir Mobil dan Motor .....	61
Gambar 55. Kondisi Pedagang di luar Pasar .....	61
Gambar 56. Area Resapan Air Hujan yang Tersedia .....	62
Gambar 57. Tempat Pembuangan Sementara .....	62
Gambar 58. Toren, sumber air los ikan.....	63
Gambar 59. Skema Hubungan Kegiatan Kelompok Utama .....	69
Gambar 60. Skema Sirkulasi Pedagang.....	69
Gambar 61. Skema Sirkulasi Pengunjung .....	70
Gambar 62. Skema Sirkulasi Pengelola.....	70
Gambar 63. Skema Sirkulasi Barang .....	70
Gambar 64. Situasi Tapak .....	79
Gambar 65. Skema Jaringan air bersih .....	81
Gambar 66. Sistem Modul Kios.....	83
Gambar 67. Sistem Modul Los .....	84
Gambar 68. Dimensi Tapak.....	86
Gambar 69. Luas Tapak Setelah Dikurangi GSB .....	87

## DAFTAR TABEL

Table 1. Jenis-Jenis Pedagang Pasar .....	10
Table 2. Pengelompokan Komoditi Dagang .....	19
Table 3. Jumlah Kamar Mandi Sesuai Jumlah Pedagang .....	23
Table 4. Isu, tujuan, dan kriteria perancangan pasar tradisional dalam aspek arsitektur kota.....	26
Table 5. Isu, tujuan, dan kriteria perancangan pasar tradisional dalam aspek standar fungsional .....	27
Table 6. Perbandingan Hasil Studi Banding .....	38
Table 7. Data Jumlah Pedagang Tahun 2019 .....	46
Table 8. Jenis Barang yang Dijual di Pasar Serpong .....	46
Table 9. Jumlah Kios dan Los.....	51
Table 10. Sarana dan Prasarana Pasar Serpong.....	56
Table 11. Kelompok Kegiatan di Pasar Serpong.....	65
Table 12. Jumlah Pedagang di Pasar Serpong.....	65
Table 13. Kegiatan Pengelola Pasar Serpong.....	66
Table 14. Kebutuhan Ruang di Pasar Serpong .....	67
Table 15. Pendekatan Pelaku Kegiatan.....	68
Table 16. Pendekatan Besaran dan Jumlah Kios/Los.....	71
Table 17. Pendekatan Besaran Koridor Pasar .....	72
Table 18. Perhitungan Besaran Ruang Kelompok Kegiatan Utama .....	72
Table 19. Perhitungan Besaran Ruang Kelompok Kegiatan Pengelola .....	72
Table 20. Perhitungan Besaran Foodcourt .....	73
Table 21. Perhitungan Besaran Arena Permainan .....	74
Table 22. Perhitungan Kelompok Kegiatan Penunjang.....	74
Table 23. Perhitungan Besaran Toilet .....	75
Table 24. Perhitungan Kelompok Kegiatan Pelayanan .....	77
Table 25. Rekapitulasi Kebutuhan Ruang .....	78
Table 26. Besaran Ruang Pasar Serpong.....	85
Table 27. Rekapitulasi Besaran Ruang Pasar Serpong .....	86