

PERENCANAAN PENGEMBANGAN ASET FASILITAS PASAR KARAPITAN ANCOL KOTA BANDUNG BERDASARKAN KONSEP PASAR MODERN

Husna Candranurani Oktavia¹, Sekar Sukma Dewi^{2*}

^{1,2}Politeknik Negeri Bandung, Bandung, Indonesia

Email: *sekar.sukma.mas21@polban.ac.id

ABSTRAK

Pasar Karapitan Ancol merupakan pasar rakyat tipe satu yang dikelola oleh Perumda Pasar Juara Kota Bandung. Terdapat permasalahan yang ditemukan di Pasar Karapitan Ancol, yakni fasilitas utama dan pendukung tidak memadai, kondisi fisik aset mengalami kerusakan, dan belum terpenuhinya standar pasar rakyat. Tujuan penelitian ini untuk menghasilkan rencana pengembangan aset fasilitas Pasar Karapitan Ancol berdasarkan konsep pasar modern melalui dimensi desain bangunan, fasilitas, infrastruktur, aksesibilitas, dan zonasi serta dilengkapi dengan perhitungan estimasi biaya pengembangan aset fasilitas. Perencanaan ini mengacu pada landasan normatif SNI 8152 Tahun 2021 tentang Pasar Rakyat. Metode yang digunakan adalah metode deskriptif dengan pendekatan kualitatif dan kuantitatif (*mix methods*). Teknik pengumpulan data yang dilakukan melalui observasi dan wawancara. Hasil perencanaan pengembangan aset fasilitas Pasar Karapitan Ancol berdasarkan pasar modern terdiri dari: 1) Perencanaan desain bangunan berupa pembangunan gedung pasar 3 lantai dan 1 *basement* berkonsep modern minimalis; 2) Perencanaan fasilitas meliputi ruang dagang, toilet, kantor pengelola, area parkir, area penghijauan, tempat ibadah, *food court*, pos kesehatan, TPS, ruang menyusui, ATM, hingga CCTV; 3) Perencanaan Infrastruktur meliputi ventilasi, pencahayaan, dan utilitas; 4) Perencanaan Aksesibilitas meliputi pelebaran koridor, penambahan tangga dan travelator; 5) Perencanaan Zonasi meliputi penambahan papan identitas ruang dagang dan penataan ulang zonasi. Estimasi biaya pengembangan pada tahun 2026 sebesar Rp15.414.240.500,35 terdiri dari biaya pembongkaran, pembangunan, pengadaan, dan perbaikan.

Kata kunci: Fasilitas, Pasar Modern, Perencanaan

1. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Pasar rakyat merupakan tempat pertemuan antara penjual dan pembeli dalam melakukan negosiasi untuk mencapai kesepakatan harga (Qohar et al., 2022). Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS) tahun 2024, terdapat 17.443 pasar rakyat di Indonesia. Pasar rakyat di Indonesia mengalami penurunan pengunjung akibat infrastruktur dan sarana prasarana yang belum memadai (Superti, 2020). Saat ini, banyak pengunjung beralih ke pasar modern karena fasilitasnya yang lebih baik, sehingga penggabungan desain pasar modern dan tradisional menjadi strategi untuk meningkatkan daya saing pasar rakyat (Arifin et al., 2021; Lathofani et al., 2024; Widyastuty, 2012). Hal ini didukung dengan keberadaan

pasar rakyat berkonsep modern yang sudah ada di Kota Bandung (Rahayu & Mafruhat, 2023).

Kota Bandung memiliki 37 pasar yang dikelola oleh PD Pasar Bermartabat, dengan klasifikasi berdasarkan SNI 8152:2021 yang membagi pasar rakyat menjadi empat tipe berdasarkan luas bangunan dan jumlah pedagang. Salah satunya adalah Pasar Karapitan Ancol, yang tergolong sebagai pasar tipe 1. Berdasarkan observasi, pasar ini berpotensi diminati karena lokasinya strategis, dekat pemukiman, fasilitas pendidikan, dan wisata.

Hasil observasi menunjukkan sebagian besar fasilitas yang ada di Pasar Karapitan Ancol tidak memenuhi standar pasar rakyat dan tidak memenuhi kebutuhan pengunjung. Hal ini ditunjukkan dengan kondisi bangunan kumuh

dan lembab, ruang dagang rusak, dan tidak adanya alat pembayaran digital. Fasilitas parkir tidak memadai tanpa jalur masuk-keluar yang jelas, pemisah kendaraan, atau sistem otomatis sementara toilet tidak memiliki penanda gender atau akses disabilitas. Tempat ibadah tidak nyaman dan tanpa tempat wudhu, TPS terbuka tanpa pemilahan sampah. Kemudian, infrastruktur kurang optimal seperti ventilasi terbatas, drainase tergenang, dan sarana kebakaran hanya mengandalkan APAR. Keamanan tidak optimal, seperti pos keamanan tidak aktif dan CCTV rusak, aksesibilitas bermasalah seperti tangga licin, tidak terdapat jalur evakuasi, koridor sempit. Selain itu, tidak terdapat papan identitas pada setiap zona.

Berdasarkan permasalahan yang telah diuraikan mengenai kondisi aset fasilitas, Pasar Karapitan Ancol memerlukan perencanaan pengembangan aset fasilitas yang tepat. Hasil wawancara dengan 5 pedagang, 6 pengunjung, dan pengelola menunjukkan ketidakpuasan dan kebutuhan pembaruan terhadap fasilitas di pasar. Oleh karena itu, diperlukan perencanaan pengembangan fasilitas berbasis konsep agar fungsi, kualitas, dan kinerja aset pasar meningkat. Maka dari itu, perencanaan pengembangan Pasar Karapitan Ancol akan menggunakan konsep pasar modern berdasarkan 5 dimensi, meliputi dimensi aspek desain bangunan, fasilitas, infrastruktur, aksesibilitas, serta zonasi. Penerapan konsep pasar modern dalam perencanaan pengembangan Pasar Karapitan Ancol diperlukan agar meningkatkan jumlah pengunjung dan menghidupkan kembali pasar.

1.2 Tinjauan Pustaka

Berdasarkan Institute of Asset Management (IAM), manajemen aset adalah pengelolaan optimal aset fisik sepanjang siklus hidupnya, mencakup biaya, kinerja, dan risiko dengan memperhatikan efisiensi, kualitas, umur, kepatuhan regulasi, keselamatan, dan lingkungan (Hanski & Ojanen, 2020). Pengelolaan aset melalui penerapan manajemen aset, dapat menghasilkan nilai dan manfaat aset yang optimal (L. Chen & Bai, 2019). Saat ini, pengelolaan aset negara termasuk pasar rakyat menjadi prioritas pemerintah karena banyak aset yang belum dimanfaatkan secara optimal (Pangau et al., 2022; Umam et al., 2024).

Seiring dengan perkembangan zaman, pasar dibagi menjadi dua jenis, yaitu pasar rakyat dan pasar modern (Wahadamatputera et

al., 2022). Pada tahun 2021, istilah pasar tradisional diubah menjadi pasar rakyat untuk menghilangkan kesan negatif. Pasar rakyat merupakan tempat transaksi langsung dengan tawar-menawar, menyediakan ruang bagi UMKM dan usaha kecil, dikelola oleh pemerintah, swasta, atau koperasi (Fadjarwati et al., 2021). Kemudian, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 42 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Pasar, pasar modern adalah pasar yang dibangun oleh pemerintah, swasta atau koperasi yang berbentuk *Mall*, *Hypermarket*, *Supermarket*, *Department Store*, *Shopping Centre*, *Mini Market*, yang pengelolaannya dilakukan secara modern, mengutamakan pelayanan kenyamanan berbelanja dengan manajemen berada pada satu tangan, bermodal kuat dan dilengkapi label harga yang pasti.

Adapun perencanaan pengembangan aset adalah perancangan strategi melalui perbaikan, perubahan, atau penambahan fasilitas sesuai kebutuhan (Dwiyanto & Purwihartuti, 2024). Pengembangan pasar rakyat bertujuan meningkatkan daya saing, infrastruktur, dan ekonomi lokal (Prasojo et al., 2024).

Perencanaan fasilitas Pasar Karapitan Ancol mengacu pada konsep pasar modern, mencakup dimensi desain, fasilitas, infrastruktur, aksesibilitas, dan zonasi (Christina & Munawaroh, 2022; Kumalasari & Cahyani, 2023; Y. Noviyanti et al., 2023; Siregar et al., 2021) dan SNI 8125:2022. 1) Desain bangunan, terdapat indikator bentuk dan tampilan (warna netral) serta material bangunan (kokoh, tahan lama, estetis); 2) Fasilitas, terdapat indikator fasilitas utama (ruang dagang, toilet, kantor pengelola, area penghijauan, dan area parkir) dan pendukung (area bongkar muat, tempat ibadah, tempat penampungan sementara, pos keamanan, ruang menyusui, area merokok, pos kesehatan, pos ukur ulang, CCTV, *food court*, dan ATM); 3) Infrastruktur, terdapat indikator ventilasi (ventilasi buatan dan alami), pencahayaan (pencahayaan alami dan buatan), dan utilitas(jaringan air, sistem drainase, dan sarana pemadam kebakaran); 4) Aksesibilitas, terdapat indikator sistem sirkulasi (tangga dan travelator), koridor, dan akses untuk disabilitas (*guiding block*); 5) Zonasi, terdapat indikator zona basah, zona kering, dan zona pelayanan.

2. METODE PENELITIAN

Objek dalam pengembangan fasilitas ini adalah Pasar Karapitan Ancol yang berdiri di

atas lahan 2.592 m² dengan bangunan 1.168 m², dan 152 pedagang aktif serta berstatus legal SHP (Surat Hak Pakai). Bangunan Pasar Karapitan Ancol memiliki 4 lantai, lantai *basement* digunakan sebagai pasar rakyat, lantai dasar digunakan sebagai area retail, lantai satu digunakan sebagai area *food court*, dan lantai dua digunakan sebagai area futsal.

Pengembangan fasilitas Pasar Karapitan Ancol menggunakan metode deskriptif dengan pendekatan kuantitatif dan kualitatif.

2.1 Jenis dan Sumber Data

Jenis data dalam pengembangan fasilitas Pasar Karapitan Ancol terdiri dari data kualitatif, seperti kondisi eksisting, tata letak, dan gambaran umum pasar yang diperoleh melalui observasi dan wawancara, serta data kuantitatif, meliputi luas pasar, jumlah dan luas fasilitas, serta estimasi biaya perencanaan termasuk pembongkaran, pengadaan, perbaikan, dan pembangunan.

Sumber data pengembangan fasilitas Pasar Karapitan Ancol meliputi data primer dari observasi langsung dan wawancara pengelola pasar, serta data sekunder dari peraturan, publikasi ilmiah, jurnal, serta standar biaya dan harga untuk estimasi biaya.

2.2 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data adalah cara sistematis untuk mendapatkan informasi yang akurat dan sesuai fakta dalam penelitian (Nashrullah et al., 2023). Teknik pengumpulan data pada pengembangan fasilitas Pasar Karapitan Ancol meliputi observasi dan wawancara. Observasi digunakan untuk mempelajari kondisi eksisting fasilitas, bangunan, dan aspek terkait, sedangkan wawancara dilakukan dengan pengelola pasar untuk mengumpulkan informasi pasar.

2.3 Teknik Analisis Data

Teknik analisis data adalah cara sistematis untuk mengolah dan mengevaluasi informasi guna memecahkan masalah atau menguji hipotesis (Sofwatillah et al., 2024). Teknik analisis data yang digunakan pada pengembangan fasilitas Pasar Karapitan Ancol berupa perhitungan persyaratan teknis bangunan (Garis Sempadan Bangunan, Koefisien Dasar Bangunan, Koefisien Lantai Bangunan, Koefisien Dasar Hijau dan Jumlah Lantai Bangunan atau ketinggian maksimum bangunan), dan estimasi biaya (biaya pembangunan, biaya pembongkaran, biaya

perbaikan, dan biaya pengadaan) dengan metode meter persegi.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Perencanaan Pengembangan

Sebelum perencanaan pengembangan, perlu menghitung persyaratan teknis bangunan kawasan komersial untuk mengawasi, mengatur, dan mengendalikan pemanfaatan ruang serta intensitas bangunan. Berdasarkan Perda Kota Bandung No. 5 Tahun 2022, terdapat perhitungan persyaratan teknis bangunan, meliputi KDB (70%), KLB (2,1), KDH (20%), dan JLB untuk kawasan komersial, termasuk pasar rakyat.

Tabel 1. Perhitungan Persyaratan Teknis Bangunan

No	Aspek	Perhitungan	Hasil	Keterangan
1	Luas Lahan		2.592 m ²	Kondisi eksisting
2	Luas Bangunan		1.168 m ²	Kondisi eksisting
3	Koefisien Dasar Bangunan (KDB)	70% x 2.592 m ²	1.814 m ²	Luas dasar bangunan yang boleh dibangun
4	Koefisien Lantai Bangunan (KLB)	2,1 x 2.592 m ²	5.443 m ²	Luas maksimum lantai bangunan
5	Koefisien Dasar Hijau (KDH)	20% x 2.592 m ²	518 m ²	Luas minimum ruang terbuka hijau
6	Jumlah Lantai Bangunan (JLB)	5.443 m ² : 1.814 m ²	3 lantai	Prakiraan jumlah lantai bangunan

Sumber: Perda Kota Bandung No. 5 Tahun 2022

Berdasarkan tabel 1. perencanaan pengembangan Pasar Karapitan Ancol dapat dibangun 3 lantai dan 1 *basement* dengan konsep pasar modern. *Basement* difungsikan sebagai area parkir, sedangkan lantai 1–3 untuk ruang dagang dan fasilitas pendukung.

3.2 Dimensi Desain Bangunan

Dimensi desain bangunan berfokus pada bentuk serta tampilan warna monokrom (putih, abu-abu, dan hitam) untuk menciptakan kesan estetis dan luas, dengan penggunaan material seperti kaca e-low clear, baja tahan karat, aluminium, dan atap bitumen (Christina & Munawaroh, 2022; Setiawan, 2021).

Hasil observasi menunjukkan Pasar Karapitan Ancol belum memenuhi standar tersebut, pasar masih didominasi warna oranye dan krem, serta belum sepenuhnya menggunakan material yang direkomendasikan.

Pengembangan dimensi desain bangunan yang bisa dilakukan di Pasar Karapitan Ancol

meliputi, dinding pasar dapat didominasi warna putih (80%) dan abu-abu (20%) untuk menciptakan kesan bersih dan luas, menggunakan atap baja ringan berpenutup bitumen yang tahan panas dan karat, serta dinding kaca *e-low clear* di lantai 1–3 untuk efisiensi energi dan pencahayaan alami, dengan tinggi lantai sekitar 5 meter untuk mencegah pengap.



Gambar 1. Tampak Depan Pasar Karapitan Ancol
Sumber: Penulis, 2025

3.3 Dimensi Fasilitas

Dimensi fasilitas terbagi menjadi dua indikator, yaitu fasilitas utama dan pendukung. Fasilitas di Pasar Karapitan Ancol kurang memadai. Toilet tidak terpisah berdasarkan gender dan tidak terdapat akses disabilitas, tidak ada area hijau, parkir semrawut, serta fasilitas ibadah, TPS, dan pengelolaan sampah tidak optimal. Pos keamanan, CCTV, dan *food court* rusak, dan fasilitas seperti ruang menyusui, area merokok, pos kesehatan, pos ukur ulang, serta ATM belum tersedia.

1. Fasilitas Utama

Fasilitas utama di dalamnya meliputi, ruang dagang, toilet, kantor pengelola, area penghijauan, dan area parkir (Kumalasari & Cahyani, 2023).

a) Ruang Dagang

Berdasarkan SNI 8152:2021 kriteria ruang dagang minimal 1–2 m², tidak menghalangi drainase dan sirkulasi, terdapat papan identitas, tempat sampah, meja anti-karat, los modular, dan dilengkapi alat pembayaran digital sesuai dengan fasilitas yang ada di pasar modern.

Perencanaan toko di Pasar Karapitan Ancol dapat berukuran 4x3 m berjumlah 53 unit dan bisa diletakan di lantai dua untuk komoditas non-pangan, kios berukuran 3x2 m berjumlah 74 unit dan bisa ditempatkan di tiga lantai untuk komoditas pangan, los dapat berjumlah 95 unit dan ditempatkan di lantai 1 dibuat modular seluas 2 m² dengan fasilitas lengkap untuk pangan basah dan makanan siap saji. Kemudian, semua ruang dagang dilengkapi papan identitas, pembayaran digital, dan tempat sampah.



Gambar 2. Rancangan Ruang Dagang Pasar Karapitan Ancol
Sumber: Penulis, 2025

b) Toilet

Berdasarkan SNI 8125:2021 dan Permenaker No. 5 Tahun 2018, pasar rakyat tipe I harus menyediakan minimal 4 toilet pria dan 4 toilet wanita dengan pemisah dan simbol gender, fasilitas disabilitas, jamban leher angsa dengan wadah air, tempat sampah, wastafel, pengering tangan, serta ukuran ruang toilet minimal 80 cm × 155 cm.

Pengembangan toilet dapat dilakukan di setiap lantai akan dilengkapi toilet pria, wanita, dan disabilitas yang berbeda luas per lantainya (18 m² untuk Lantai 1 dan 2, serta 21 m² untuk Lantai 3), dan semuanya akan dilengkapi fasilitas modern standar seperti kloset leher angsa, wastafel, sabun, cermin, tempat sampah tertutup, dan pengering tangan.



Gambar 3. Rancangan Toilet Pasar Karapitan Ancol
Sumber: Penulis, 2025

c) Kantor Pengelola

Berdasarkan SNI 8125:2021, kantor pengelola pasar harus strategis dan dilengkapi SOP. Menurut Permenkes No. 17 Tahun 2020, luas minimum kantor pengelola pasar tipe I untuk 5 staf adalah 23 m².

Rencana pengembangan kantor pengelola bisa tetap berada di lantai dua dengan penambahan papan informasi untuk memudahkan pengunjung. Kantor seluas 24 m² ini dirancang menampung lebih dari lima staf dan dilengkapi fasilitas seperti AC, ruang kepala UPTD pasar, serta ruang dokumen dan keuangan.



Gambar 4. Rancangan Kantor Pengelola Pasar Karapitan Ancol
Sumber: Penulis, 2025

d) Area Penghijauan

Berdasarkan SNI No.8152 Tahun 2021 dan Menurut Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor 84 Tahun 2018, di pasar diperlukan area penghijauan untuk memberikan keteduhan dan kenyamanan di lingkungan pasar.

Sesuai persyaratan teknis bangunan, 20% dari total luas lahan pasar, yaitu 518 m² dapat dialokasikan sebagai area penghijauan. Area ini berlokasi di lantai satu, memanfaatkan garis sempadan bangunan, dan bisa ditanami berbagai jenis pohon dan tanaman hias.



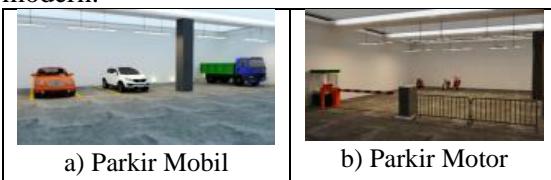
Gambar 5. Rancangan Area Penghijauan Pasar Karapitan Ancol

Sumber: Penulis, 2025

e) Area Parkir

Berdasarkan Peraturan Menteri Kesehatan Nomor 17 Tahun 2020, standar area parkir di pasar adalah memiliki pemisah antara jenis kendaraan, terdapat jalur keluar masuk, terbuat dari perkerasan yang meresap air seperti *paving block*. Selanjutnya, pada pasar modern area parkir dilengkapi dengan palang pintu otomatis.

Perencanaan pembangunan lahan parkir baru dapat direncanakan di lantai *basement* dengan pemisahan parkir mobil dan motor. Area parkir menggunakan *paving block* sebagai resapan air, dilengkapi tempat sampah tiga wadah (50 L), papan penanda keluar-masuk dan jenis kendaraan, serta palang pintu otomatis sesuai dengan fasilitas yang ada di pasar modern.



Gambar 6. Rancangan Area Parkir Pasar Karapitan Ancol

Sumber: Penulis, 2025

2. Fasilitas Pendukung

Fasilitas pendukung di dalamnya meliputi, area bongkar muat, tempat ibadah, tempat penampungan sementara, pos keamanan, ruang menyusui, area merokok, pos kesehatan, pos ukur ulang, CCTV, *food court*, dan ATM.

a) Area Bongkar Muat

Menurut ketentuan dalam Peraturan SNI 8152 Tahun 2021, bahwa keberadaan area bongkar muat harus dipisahkan dari jalur utama keluar masuk. Selain itu, lokasi area bongkar muat tidak boleh menimbulkan kemacetan. Kemudian, area bongkar muat memiliki luas minimal sebesar 27 m² (Marwati et al., 2017).

Perencanaan area bongkar muat seluas 54 m² dan dapat dibangun di lantai *basement*, terpisah dari area parkir. Akses masuknya akan melalui gerbang samping yang berbeda dari jalur pengunjung.



Gambar 7. Rancangan Area Bongkar Muat Pasar Karapitan Ancol

Sumber: Penulis, 2025

b) Tempat Ibadah

Menurut Permen PUPR No. 14/2017, ruang peribadatan harus terpisah sesuai jenis kelamin dengan luas 3-5% dari lantai bangunan, bersih, mudah dijangkau, dan dilengkapi perlengkapan ibadah.

Perencanaan tempat ibadah dapat direncanakan berupa musala seluas 40 m² (3% dari 1.360 m²) di lantai tiga yang mencakup ruang ibadah, area wudu terpisah, AC, pencahayaan LED, dan pasokan air bersih.



Gambar 8. Rancangan Tempat Ibadah Pasar Karapitan Ancol

Sumber: Penulis, 2025

c) Tempat Penampungan Sementara (TPS)

Berdasarkan SNI 8152:2021 dan (Fajrah et al., 2019), pasar harus menyediakan tempat sampah tertutup, mudah dipindahkan, dan memisahkan sampah setiap 15-50 meter di ruang dagang, serta TPS berjarak minimal 10 m dengan akses terpisah, dengan pengelolaan sampah sesuai prinsip 3R.

Perencanaan TPS pasar akan berlokasi 10 m di belakang bangunan lantai 1 pasar, beratap semi-*outdoor*, berukuran 4m x 10m (termasuk ruang 1m x 1m untuk mesin pengolah dan pemilahan), dilengkapi mesin pengolah sampah organik, serta didukung 248 unit tempat sampah yang bisa dipindah (50L per 15 m koridor dan 20L di setiap fasilitas) di seluruh area pasar.



Gambar 9. Rancangan TPS Pasar Karapitan Ancol
Sumber: Penulis, 2025

d) Pos Keamanan

Dalam SNI 8125:2021 menyatakan bahwa pos keamanan adalah fasilitas tempat petugas keamanan mengawasi dan menjaga suatu area atau pengamanan pasar. Berdasarkan SNI 8125:2021, pasar rakyat tipe I setidaknya memiliki 1 pos keamanan. Ukuran pos keamanan minimal adalah $1,5 \text{ m} \times 2,5 \text{ m}$ (Huzairin et al., 2021).

Perencanaan pos keamanan dapat dibangun seluas $3,75 \text{ m}^2$ di depan lantai satu dekat pintu masuk utama, yang dapat menampung dua petugas dan dilengkapi meja, kursi, monitor CCTV, tempat sampah, serta rak penyimpanan. Pos ini berbentuk persegi dengan bagian depan terbuka untuk memudahkan interaksi antara petugas dan pengunjung.



Gambar 10. Rancangan Pos Keamanan Pasar Karapitan Ancol
Sumber: Penulis, 2025

e) Ruang Menyusui

Sesuai dengan SNI No. 8152 Tahun 2021, ruang laktasi harus berupa ruangan pribadi yang nyaman dan tertutup, dilengkapi dengan pintu yang dapat dikunci, fasilitas penyimpanan ASI, serta wastafel dengan sabun dan air mengalir. Ukuran ideal ruangan ini adalah $3 \text{ m} \times 4 \text{ m}$.

Perencanaan pengembangan fasilitas ruang menyusui di Pasar Karapitan Ancol dapat diletakkan di lantai dua dan memiliki luas 12 m^2 . Ruang menyusui dilengkapi dengan sofa dua Dudukan, lemari pendingin, AC, meja ganti popok bayi, tempat sampah 20 L, dan wastafel.



Gambar 11. Rancangan Area Menyusui Pasar Karapitan Ancol
Sumber: Penulis, 2025

f) Area Merokok

Menurut Peraturan Pemerintah No. 109 Tahun 2012, area merokok adalah tempat khusus untuk merokok sebagaimana dimaksud

pada ayat (1) harus merupakan ruang terbuka yang berhubungan langsung dengan udara luar. Berdasarkan SNI No.8152 Tahun 2021 dan Peraturan Pemerintah Nomor 109 Tahun 2012, area merokok harus disertai dengan penandaan dan ukuran area merokok minimal 1 m^2 .

Perencanaan Aset fasilitas area merokok di Pasar Karapitan Ancol dapat diletakkan di lantai satu dekat area penghijauan. Area merokok bisa dibangun dengan luasan $2 \text{ m} \times 1 \text{ m}$ dan dilengkapi dengan fasilitas bangku, papan penanda, dan tempat sampah 20 L. Kemudian, area merokok akan terbuka dan terhubung langsung dengan udara luar.



Gambar 12. Rancangan Area Merokok Pasar Karapitan Ancol
Sumber: Penulis, 2025

g) Pos Kesehatan

Berdasarkan Peraturan Menteri Kesehatan Nomor 17 Tahun 2020 dan Permendag No. 21 Tahun 2021, pos kesehatan dapat dilengkapi dengan peralatan dan perlengkapan kesehatan untuk menanggulangi keadaan darurat terkait kesehatan yang terjadi di pasar, serta memiliki ukuran minimal $2 \text{ m} \times 2 \text{ m}$.

Perencanaan Aset fasilitas pos kesehatan di Pasar Karapitan Ancol dapat diletakkan di lantai dua dekat dengan fasilitas area menyusui dan memiliki luas 12 m^2 . Pos kesehatan dilengkapi dengan keberadaan tempat tidur, kursi tunggu, alat evakuasi, kotak P3K, dan alat evakuasi berupa tandu, dan tempat sampah 20 L.



Gambar 13. Rancangan Pos Kesehatan Pasar Karapitan Ancol
Sumber: Penulis, 2025

h) Pos Ukar Ulang

Menurut SNI 8152 Tahun 2021, pos ukur ulang ada untuk memberikan kemudahan pengukuran ulang pasar kepada konsumen dan pedagang dengan mengukur barang yang dibeli, mengukur permintaan yang diperlukan, dan menimbang hasil pengukuran yang diperoleh, serta pasar tipe 1 minimal harus memiliki 2 pos ukur ulang. Menurut (Fadjarwati et al., 2021),

pos ukur ulang memiliki ukuran paling kecil 2 m².

Perencanaan Aset fasilitas di Pasar Karapitan Ancol , kedua pos ukur ulang dapat diletakkan di lantai satu dekat dengan pintu keluar masuk untuk membantu pengunjung untuk menimbang ulang barang belanjanya dengan maksimal berat 150 kg. Selain itu, pos ukur ulang memiliki ukuran 2m².



Gambar 14. Rancangan Pos Ukur Ulang Pasar Karapitan Ancol

Sumber: Penulis, 2025

i) *Closed Circuit Television (CCTV)*

Berdasarkan SNI 8152 Tahun 2021, standar pemasangan CCTV ditempatkan secara strategis untuk memantau semua aktivitas di pasar, tidak ditempatkan di toilet atau kamar mandi dan ruang ASI, dan pada pasar Tipe I, CCTV ditempatkan minimal pada 2 titik yang berbeda.

Rencana penempatan aset fasilitas CCTV di Pasar Karapitan Ancol mencakup pemasangan satu unit CCTV di setiap lantai koridor. Jenis CCTV yang bisa dipasang yaitu CCTV Dome yang biasa digunakan dalam sistem keamanan bisnis seperti toko, restoran, dan kantor. Lokasi pemasangannya dapat berada di atas pintu keluar-masuk pada masing-masing lantai, guna memantau aktivitas dan meningkatkan keamanan area pasar.

j) *Food Court*

Area *food court* direncanakan dapat berada di lantai satu pasar dengan akses menggunakan tangga dan travelator. Menurut (Dhanny, 2019) kriteria dari *food court*, meliputi tersedia kios dengan minimal 2 m², tersedia dapur dengan ukuran 1,4 m², dan jalur pelayanan dengan ukuran 1,35 m². Berdasarkan Peraturan Menteri Kesehatan Republik Indonesia No 1096 Tahun 2011, ketersediaan area *food court* dilengkapi dengan kursi dan meja, bangunan dan fasilitas harus bersih dan tidak lembab, dan tersedia air bersih yang memadai.

Berdasarkan hasil observasi, pengelola Pasar Karapitan Ancol telah menyediakan area *food court* yang saat ini sudah tidak digunakan, sehingga beberapa fasilitas di dalamnya mengalami kerusakan. Perencanaan Aset

fasilitas *food court* di Pasar Karapitan Ancol , dapat diletakkan di lantai tiga dekat area futsal dengan ruang dagang berupa kios makanan. *Food court* bisa direncanakan dengan luas 756 m² dan 28 kios.



Gambar 15. Rancangan *Food Court* Pasar Karapitan Ancol

Sumber: Penulis, 2025

k) Anjungan Tunai Mandiri (ATM)

ATM menjadi fasilitas yang tersedia di pasar modern (Rachman et al., 2024). Menurut (Syamsir & Sarvia, 2018) luas ruangan ATM minimal 3 m² per unit mesin untuk memastikan kenyamanan dan keamanan pengguna.

Perencanaan fasilitas ATM di Pasar Karapitan Ancol mencakup dua unit mesin berukuran 3 m² yang dapat ditempatkan di dekat pintu masuk lantai satu untuk memudahkan transaksi tunai, serta dilengkapi tempat sampah 20 L.



Gambar 16. Rancangan ATM Pasar Karapitan Ancol

Sumber: Penulis, 2025

3.4 Dimensi Infrastruktur

Menurut (Kumalasari & Cahyani, 2023; Siregar et al., 2021) indikator pada dimensi infrastruktur, meliputi ventilasi, pencahayaan, dan utilitas.

1. Ventilasi

Menurut SNI 8152:2021, ventilasi pasar dapat berupa ventilasi alami atau buatan seperti jendela dan pintu yang dapat dibuka. Selain itu, Peraturan Menteri Kesehatan No.17 Tahun 2020, menetapkan lebar ventilasi minimal 20% dari luas lantai dan harus saling berhadapan (*cross ventilation*).

Perencanaan ventilasi alami di Pasar Karapitan Ancol meliputi pemasangan jendela buka-tutup di sisi bangunan untuk sirkulasi udara dan pencahayaan alami, dengan luas ventilasi 272 m² per lantai (3% dari total luas 1.360 m²). Jendela dapat diposisikan saling berhadapan (*cross ventilation*) untuk mengoptimalkan aliran udara. Ventilasi buatan juga diterapkan melalui pemasangan AC di musala, ruang menyusui, dan kantor pengelola.

2. Pencahayaan

Berdasarkan Peraturan Pemerintah No.16 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Undang-Undang No.28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, setiap bangunan harus memiliki pencahayaan alami dan pencahayaan buatan, termasuk pencahayaan darurat sesuai dengan fungsinya dengan persyaratan tertentu. Pencahayaan bangunan di dalamnya termasuk pencahayaan alami dan pencahayaan buatan (Durmus et al., 2024).

Perencanaan pencahayaan di Pasar Karapitan Ancol meliputi pencahayaan buatan dengan lampu di seluruh area dan pencahayaan alami melalui jendela atau ventilasi, termasuk jendela mati untuk penerangan. Perencanaan jumlah lampu di Pasar Karapitan Ancol adalah 438 lampu dengan standar pencahayaan buatan bervariasi, antara lain 200 lux untuk area dagang, toilet, kantor, tempat ibadah, ruang menyusui, *food court*, dan pos kesehatan. Kemudian, 150 lux untuk area parkir, pos keamanan, dan ATM, serta 100 lux untuk area penghijauan, bongkar muat, dan TPS.



Gambar 17. Rancangan Pencahayaan Pasar Karapitan Ancol
Sumber: Penulis, 2025

3. Utilitas

Pada indikator utilitas terdapat *item* jaringan air bersih, drainase, dan sarana pemadam kebakaran.

a) Jaringan Air Bersih

Sesuai Permenkes 17/2020, pasar harus menyediakan air higienis minimal 15 liter per pedagang per hari dan sumber air tanah minimal 10 m dari saluran pencemar. Pasar Karapitan Ancol direncanakan menggunakan PDAM dengan 95 keran di los basah, dua toren 1.050 liter, drainase tertata ulang, dan instalasi air mengalir dari depan pasar hingga TPS, dengan keran di tiap los zona basah.

b) Drainase

Sesuai Permenkes No.17 Tahun 2020 tentang Pasar Sehat, drainase Pasar Karapitan Ancol dapat dibuat tertutup dengan kisi logam di sekeliling pasar (koridor kanan dan kiri). Saluran ini akan mengalirkan air dari seluruh bangunan pasar ke gorong-gorong terdekat,

memastikan tidak ada bau menyengat dan tetap mudah dibersihkan.

c) Utilitas

Sesuai Permenkes No. 17 Tahun 2020 dan Permen PU No. 26 Tahun 2008, Pasar Karapitan Ancol dapat dilengkapi dengan fasilitas pemadam kebakaran yang optimal. APAR (Alat Pemadam Api Ringan) akan ditempatkan di titik strategis dengan petunjuk SOP, setiap 15 meter pada ketinggian maksimal 125 cm. Dengan luas bangunan 5.443 m², dibutuhkan sekitar 24 unit APAR.

Berdasarkan standar NFPA dan keliling bangunan yang ada, Pasar Karapitan Ancol memerlukan sekitar dua unit hidran pilar, yang masing-masing dapat dipasang dengan jarak radius 35-38 meter (mencakup area proteksi 1000 m²) dan jarak antar hidran 35 meter.

3.5 Dimensi Aksesibilitas

Indikator pada dimensi aksesibilitas dibagi menjadi 3, yaitu sistem sirkulasi, koridor, dan akses untuk disabilitas.

1. Sistem Sirkulasi

Pengembangan Pasar Karapitan Ancol mencakup peningkatan aksesibilitas dan keamanan. Tangga dapat diperbaiki sesuai Permen PUPR No. 14/PRT/M/2017, dilengkapi keramik anti-licin, *handrail*, dan pagar pengaman, serta ditempatkan di dua titik strategis di setiap lantai.

Travelator, dapat dipasang dua arah dengan lebar 100 cm, penanda jelas, dan pencahayaan memadai, dengan travelator naik di pintu masuk utama (lantai 1 ke 2) dan travelator turun di setiap lantai.



Gambar 18. Rancangan Travelator Pasar Karapitan Ancol
Sumber: Penulis, 2025

Jalur evakuasi bisa dirancang sesuai SNI 8152:2021, menggunakan koridor tangga depan dan belakang dengan 16 rambu petunjuk. Dua titik kumpul terpisah juga disediakan di area parkir dan area hijau, berjarak lebih dari 15 meter dari bangunan.

2. Koridor

Menurut SNI 8152, pasar tipe I memerlukan koridor dengan lebar minimal 1,5-1,8 meter. Perencanaan koridor di Pasar Karapitan Ancol dapat menghubungkan antar fasilitas dan antar ruang dagang. Seluruh

koridor dapat dibuat dengan lebar 1.5 meter dan dilengkapi dengan jendela di sekelilingnya, memungkinkan cahaya matahari masuk untuk penerangan alami. Kemudian, lantai koridor bisa menggunakan keramik agar mudah dibersihkan.

3. Akses untuk Disabilitas

Menurut SNI 8160:2015, blok pemandu harus kokoh, tidak licin, dan berwarna kontras. Sesuai Permen PU No. 30/2006, pemasangannya memerlukan ruang kosong minimal 600 mm di kedua sisi serta penempatan di area strategis seperti depan jalur kendaraan, tangga, perubahan elevasi, dan pintu masuk/keluar bangunan.

Perencanaan *guiding block* di Pasar Karapitan Ancol dapat dipasang di seluruh koridor. Materialnya kokoh, tidak licin, dan berwarna kontras, dengan menyisakan ruang kosong minimal 600 mm di kedua sisinya. Penempatan strategis ini akan memastikan aksesibilitas dan keamanan bagi pengunjung.



Gambar 19. Rancangan *Guiding Block* Pasar Karapitan Ancol
Sumber: Penulis, 2025

3.6 Dimensi Zonasi

Pada dimensi zonasi terdapat tiga indikator, yaitu zona basah, zona kering, dan layanan.

1. Zona Basah

Berdasarkan SNI 8152:2021, standar dari zona basah adalah setiap kios memiliki meja penjualan rata berbahan tahan karat dengan sekat pembatas setinggi minimal 60 cm dari lantai, serta dilengkapi area khusus untuk penyimpanan bahan pangan basah dan tersedia tempat untuk pencucian bahan pangan dan peralatan.

Perencanaan zona basah di Pasar Karapitan Ancol dapat berlokasi di tengah lantai *basement* dan diisi oleh komoditas seperti sayuran, ikan, ayam, dan daging. Setiap kios dapat dilengkapi identitas dan meja berbahan tahan karat (bukan kayu), dengan permukaan rata, sekat minimal 60 cm, tempat penyimpanan bahan pangan basah, serta fasilitas pencucian bahan dan peralatan.

2. Zona Kering

Berdasarkan SNI 8152:2021, standar dari zona kering adalah memiliki meja tempat penjualan dengan permukaan yang rata, tahan karat, bukan terbuat dari kayu, dan dipasang minimal 60 cm dari lantai.

Zona kering di Pasar Karapitan Ancol direncanakan di tiga lokasi. Di lantai satu, zona ini mengelilingi zona basah dengan meja datar dan pembatas setinggi minimal 60 cm dari material tahan karat, menjual beras, tepung, dan rempah. Lantai dua diisi komoditas kosmetik, perhiasan, dan pakaian, sedangkan lantai tiga untuk kios *food court*. Setiap ruang dagang dilengkapi identitas pengenal.

3. Zona Layanan

Menurut SNI 8152:2021 standar dari zona layanan di pasar adalah terdapat identitas di setiap fasilitas layanan dan zona layanan harus terhubung dengan baik ke area dalam pasar tanpa mengganggu aktivitas perdagangan. Di zona layanan, tersedia ruang bersama, kantor pengelola, mushola, dan tempat parkir.

Zona layanan Pasar Karapitan Ancol dapat dilengkapi papan keterangan zonasi di setiap lantai dan lokasi strategis seperti pintu utama, sekitar travelator, dan dekat tangga. Papan terbuat dari aluminium, berukuran besar, dengan tulisan jelas dan warna cerah untuk memudahkan pembacaan.



Gambar 20. Rancangan Papan Identitas Pasar Karapitan Ancol
Sumber: Penulis, 2025

3.2 Estimasi Biaya

Estimasi Biaya yang diperlukan untuk perencanaan pengembangan aset fasilitas Pasar Karapitan Ancol berdasarkan konsep pasar modern terdiri dari biaya biaya pembangunan, biaya pembongkaran, biaya perbaikan, dan biaya pengadaan dengan menggunakan metode meter persegi (R. Nugraha & Iriana, 2015; Prawoto, 2014).

Biaya pembongkaran Pasar Karapitan Ancol dihitung per m² berdasarkan harga pasar 2025 dan disesuaikan inflasi 2,5% tahun 2026.

Perencanaan Pengembangan Aset Fasilitas Pasar Karapitan Ancol Kota Bandung Berdasarkan Konsep Pasar Modern (Husna Candranurani Oktavia, Sekar Sukma Dewi)

Tabel 2. Perhitungan Biaya Pembongkaran Aset Fasilitas Pasar Karapitan Ancol

No	Fasilitas	Luas (m ²)	Biaya Pembongkaran (m ²)	Total Biaya
1.	Ruang Dagang	505	Rp115.000,00	Rp58.075.000,00
2.	Drainase	70	Rp167.000,00	Rp11.690.000,00
3.	Toilet	6	Rp115.000,00	Rp690.000,00
Rencana Estimasi Biaya Pembongkaran				Rp70.455.000,00

Sumber: Penulis, 2025

Berdasarkan perhitungan tabel 2. estimasi biaya pembongkaran Pasar Karapitan Ancol, sebesar Rp70.455.000,00.

Estimasi biaya pembangunan Pasar Karapitan Ancol dihitung per m² berdasarkan konsep pasar modern, acuan Keputusan Wali Kota Bandung, harga pasar, dan inflasi 2023–2025, dengan biaya 2025 sebesar Rp6.373.900/m².

Tabel 3. Perhitungan Estimasi Biaya Pembangunan Pasar Karapitan Ancol

No .	Aset Fasilitas	Satuan (m ²)	Biaya (Rp/m ²)	Total Biaya (Rp)
1.	Ruang Dagang	1.102	Rp225.000,00	Rp247.950.000,00
2.	Toilet	54	Rp6.373.900,00	Rp344.190.600,00
3.	Area Hijau	518	Rp400.000,00	Rp207.200.000,00
4.	Area Parkir	390	Rp131.332,00	Rp51.219.480,00
5.	Area Bongkar Muat	54	Rp425.000,00	Rp22.950.000,00
6.	Tempat Ibadah	40	Rp6.373.900,00	Rp254.956.000,00
7.	TPS	40	Rp628.000,00	Rp25.120.000,00
8.	Ruang Menyusui	12	Rp6.373.900,00	Rp76.486.800,00
9.	Area Merokok	2	Rp6.373.900,00	Rp12.747.800,00
10.	Pos Kesehatan	12	Rp6.373.900,00	Rp76.486.800,00
11.	Food court	756	Rp6.373.900,00	Rp4.818.668.400,00
12.	ATM	6	Rp6.373.900,00	Rp38.243.400,00
13.	Drainase	145	Rp145.000,00	Rp21.025.000,00
14.	Pemasangan Guiding block	179,4	Rp335.129,00	Rp60.122.142,60
15.	Bangunan Pasar	965	Rp6.373.900,00	Rp6.150.813.500,00
Rencana Estimasi Biaya Pembangunan				Rp12.408.179.922,60

Sumber: Penulis, 2025

Berdasarkan perhitungan tabel 3. estimasi biaya pembangunan fasilitas Pasar Karapitan Ancol, sebesar Rp12.408.179.922,60.

Biaya pengadaan fasilitas Pasar Karapitan Ancol dihitung berdasarkan Standar Harga Satuan dan Standar Biaya Umum Kota Bandung 2025 serta harga dari vendor ahli tahun terbaru.

Tabel 4. Rincian Estimasi Biaya Pengadaan di Pasar Karapitan Ancol

No	Kebutuhan Fasilitas	Jumlah	Harga	Total
Dimensi Fasilitas				
Area Dagang				
1.	Lemari pendingin 600 liter	2	Rp5.600.000,00	Rp11.200.000,00
2.	Keran Air Los	95	Rp9.900,00	Rp940.500,00
Toilet				
1.	Closest jongkok	6	Rp557.253,00	Rp3.343.518,00
2.	Closest Duduk Disabilitas	3	Rp4.570.000,00	Rp13.710.000,00
3.	Wastafel lengkap + cermin, type LW. 211 CJ	3	Rp1.303.200,00	Rp3.909.600,00
4.	Hand Dryer	3	Rp578.400,00	Rp1.735.200,00
5.	Ember	6	Rp7.662,00	Rp45.972,00
6.	Gayung	11	Rp32.841,00	Rp361.251,00
Kantor Pengelola				
1.	Meja Kantor	5	Rp1.954.613,00	Rp9.773.065,00
2.	Kursi Staf	5	Rp1.411.363,00	Rp7.056.815,00
3.	Kursi Kantor Head Rest	1	Rp467.000,00	Rp467.000,00
4.	Lemari Arsip Kaca (custom)	1	Rp4.650.000,00	Rp4.650.000,00
Area Parkir				
1.	Palang Pintu Otomatis	2	Rp4.000.000,00	Rp8.000.000,00
2.	Papan Penanda Keluar Masuk Kendaraan	2	Rp175.000,00	Rp350.000,00
3.	Papan Penanda	2	Rp180.000,00	Rp360.000,00

No	Kebutuhan Fasilitas	Jumlah	Harga	Total
	Jenis Kendaraan			
Tempat Ibadah				
1.	Karpet Sajadah	4	Rp405.000,00	Rp1.620.000,00
2.	Mukena (custom)	10	Rp58.000,00	Rp580.000,00
3.	Sarung	10	Rp83.000,00	Rp830.000,00
4.	Rak Penyimpanan	2	Rp310.000,00	Rp620.000,00
5.	Gorden Sekat Mesjid Pembatas Ruang Mushola Pria Wanita	2	Rp142.000,00	Rp142.000,00
Tempat Penampungan Sementara				
1	Mesin Pengolah Sampah Organik	1	Rp3.000.000,00	Rp3.000.000,00
2	Tempat Sampah 50 L (3 in 1)	16	Rp816.000,00	Rp13.056.000,00
3	Tempat Sampah 20 L	232	Rp53.040,00	Rp12.305.280,00
Pos Keamanan				
1.	Meja Custom	1	Rp269.000,00	Rp269.000,00
2	Kursi	2	Rp225.000,00	Rp450.000,00
3.	Lemari Penyimpanan	1	Rp410.000,00	Rp410.000,00
4.	Monitor LED 22 inch	1	Rp7.500.000,00	Rp7.500.000,00
Ruang Menyusui				
1.	Meja Ganti Popok Bayi	1	Rp999.000,00	Rp999.000,00
2.	Sofa	1	Rp644.000,00	Rp644.000,00
3.	Lemari Pendingin	1	Rp1.253.000,00	Rp1.253.000,00
4.	Wastafel	1	Rp652.441,00	Rp652.441,00
Area Merokok				
1	Kursi Tunggu	1	Rp3.258.413,00	Rp3.258.413,00
Pos Kesehatan				
1.	Tempat Tidur Pasien (custom)	1	Rp2.960.000,00	Rp2.960.000,00

No	Kebutuhan Fasilitas	Jumlah	Harga	Total
2.	Alat P3K	2	Rp300.000,00	Rp600.000,00
3.	Alat Evakuasi (Tandu)	1	Rp784.000,00	Rp784.000,00
4.	Kursi Tunggu	2	Rp400.000,00	Rp800.000,00
Pos Ukur Ulang				
1.	Timbangan Ukur Ulang 150 kg	1	Rp6.500.000,00	Rp6.500.000,00
CCTV				
1.	CCTV	8	Rp800.000,00	Rp6.400.000,00
Food Court				
1.	Set Kursi Meja	90	Rp300.000,00	Rp27.000.000,00
Dimensi Infrastruktur				
Ventilasi				
1.	AC	3	Rp1.575.000,00	Rp6.300.000,00
Pencahayaan				
1.	Lampu LED 30 watt	300	Rp96.000,00	Rp28.800.000,00
2.	Lampu LED 17 watt	29	Rp63.000,00	Rp1.827.000,00
3.	Lampu LED 10 watt	1	Rp42.000,00	Rp42.000,00
4.	Lampu LED 11 Watt	108	Rp50.000,00	Rp5.400.000,00
Utilitas				
1.	Toren Air	2	Rp1.399.900,00	Rp2.799.800,00
2.	Keran Air	22	Rp78.000,00	Rp1.716.000,00
3.	APAR	24	Rp235.000,00	Rp5.640.000,00
4.	Hidran Box Outdoor	2	Rp1.025.000,00	Rp2.050.000,00
Dimensi Aksesibilitas				
Sistem Sirkulasi				
1.	Travelator	5	Rp123.000.000,00	Rp615.000.000,00
Jalur Evakuasi				
1.	Rambu Petunjuk Jalur Evakuasi	16	Rp110.000,00	Rp1.760.000,00
2.	Rambu Petunjuk Titik Kumpul	2	Rp420.000,00	Rp840.000,00
Dimensi Zonasi				

Perencanaan Pengembangan Aset Fasilitas Pasar Karapitan Ancol Kota Bandung Berdasarkan Konsep Pasar Modern (Husna Candranurani Oktavia, Sekar Sukma Dewi)

No	Kebutuhan Fasilitas	Jumlah	Harga	Total
1.	Papan Penunjuk Zonasi	9	Rp45.000,00	Rp405.000,00
2.	Papan Identitas Pedagang	222	Rp45.000,00	Rp9.990.000,00
Total Biaya Pengadaan			Rp841.105.855,00	

Sumber: Penulis, 2025

Hasil perhitungan pada tabel 4. menyajikan total estimasi biaya pengadaan fasilitas di Pasar Karapitan Ancol yang dibutuhkan yakni Rp841.105.855,00.

Biaya perbaikan bangunan dihitung berdasarkan tingkat kerusakan masing-masing elemen yang akan diperbaiki, dengan mengacu pada volume pekerjaan. Data acuan biaya berasal dari harga pasar serta Standar Harga Satuan dan Standar Biaya Umum Kota Bandung Tahun 2025.

Tabel 5. Rincian Estimasi Biaya Perbaikan di Pasar Karapitan Ancol

No	Pekerjaan Perbaikan	Luas (m ²)	Biaya (m ²)	Total Biaya	Sumber
1	Plesteran Dinding	81,75	Rp68.000,00	Rp5.559.000,00	Lamudi.com
2	Pekerjaan Acian	81,75	Rp65.000,00	Rp5.313.750,00	99.co
3	Pengecatan Kolom	81,75	Rp35.000,00	Rp2.861.250,00	PT Cakrawala Nusa Abadi
4	Pemasangan Genteng Bitumen dan Atap Baja Ringan	1.360	Rp40.000,00	Rp54.400.000,00	BLKP
5	Pemasangan Kaca Stopsol	816	Rp40.000,00	Rp32.640.000,00	Trideko.co.id
6	Pengecatan Plafon Luar dan Dalam	2.000	Rp20.000,00	Rp40.000.000,00	Lamudi.com
7	Pintu Toilet PVC	6	Rp284.000	Rp1.704.000,00	Keputusan Wali Kota Bandung Nomor: 027/Kep.734-BKAD/2024
Rencana Estimasi Biaya Perbaikan				Rp142.478.000,00	

Sumber: Penulis, 2025

Hasil perhitungan pada tabel 5. menyajikan total estimasi biaya perbaikan

fasilitas di Pasar Karapitan Ancol yang dibutuhkan yakni Rp142.478.000,00.

Berikut hasil perhitungan total estimasi biaya perencanaan pengembangan Pasar Karapitan Ancol .

Tabel 6. Total Estimasi Biaya Perencanaan Pengembangan Pasar Karapitan Ancol

No.	Jenis Biaya	Jumlah Biaya (Rp)
1.	Biaya Pembongkaran	Rp70.455.000,00
2.	Biaya Pembangunan	Rp12.408.179.923
3.	Biaya Pengadaan	Rp841.105.855,00
4.	Biaya Perbaikan	Rp142.478.000,00
Total Estimasi Biaya		Rp13.462.218.777,60
PPN 12%		Rp1.615.466.253,31
Tingkat Inflasi Tahun 2026 (2,5%)		Rp336.555.469
Total Estimasi Biaya Tahun 2026		Rp15.414.240.500,35

Sumber: Penulis, 2025

Berdasarkan tabel 6. estimasi biaya pengembangan aset Pasar Karapitan Ancol dengan konsep pasar modern pada tahun 2025 adalah Rp13.462.218.777,60, dan diproyeksikan naik menjadi Rp15.414.240.500,35 pada 2026 akibat kenaikan PPN menjadi 12% serta inflasi tahunan sebesar 2,5%.

4. KESIMPULAN

Penelitian perencanaan fasilitas yang mengusung konsep pasar modern di Pasar Karapitan Ancol memiliki *added value* yang berupa kebutuhan tren terkini dari sisi aspek kebutuhan teknologi dan informasi. Hal ini dapat ditemukan dari perencanaan fasilitas modern, di antaranya seperti penyediaan alat pembayaran digital, mesin parkir otomatis, alat pengering tangan, dll.

Perencanaan pengembangan fasilitas Pasar Karapitan Ancol mengacu pada konsep pasar modern sesuai SNI 8152:2021 tentang pasar rakyat dalam lima dimensi, meliputi perbaikan desain bangunan dengan warna monokrom (putih dan abu-abu), pemasangan atap baja ringan tahan karat berpenutup bitumen tahan panas, serta dinding kaca *e-low clear* (stopsol) untuk ventilasi dan efisiensi energi.

Pada dimensi fasilitas, rencana mencakup penyediaan ruang dagang dengan alat pembayaran digital, toilet difabel, kantor pengelola, area hijau, parkir dengan sistem otomatis, tempat bongkar muat, tempat ibadah, TPS, pos keamanan, ruang menyusui, pos kesehatan, area merokok, perbaikan *food court*, dan pemasangan CCTV.

Sementara itu, dimensi infrastruktur meliputi perbaikan jendela, pemasangan AC,

pencahayaan alami dan lampu, pengadaan toren 1.050 L beserta keran air, perbaikan drainase, serta penyediaan APAR dan *hydrant box*.

Dalam dimensi aksesibilitas, direncanakan koridor selebar 1,5 m dengan *guiding block*, jalur evakuasi, tangga dilengkapi *handrail*, serta pemasangan travelator. Selain itu, penataan zonasi pasar meliputi pengaturan ulang zona basah, kering, dan layanan, serta pemasangan papan keterangan zonasi dan identitas ruang dagang. Total estimasi biaya pengembangan ini pada tahun 2026 mencapai Rp15.414.240.500,35.

DAFTAR PUSTAKA

Arifin, G., Trinugraha, Y. H., & Nurhadi, N. (2021). Solidaritas dan Modal Sosial Pedagang Pasar Legi Surakarta Menghadapi Tantangan Pasar Modern. *Jurnal Sosiologi Andalas*, 7(2), 112–126.

Christina, C., & Munawaroh, A. S. (2022). Application Of Modern Architecture In The Redesign Of Pringsewu Lampung Market. *Jurnal Arsitektur Archicentre*, 5(1), 37–48.

Dhanny, U. R. (2019). *Food Court di Kota Pontianak*.

Durmus, D., Hu, W., & Doulos, L. T. (2024). Lighting in Buildings. In *Buildings* (Vol. 14, Issue 8). Multidisciplinary Digital Publishing Institute (MDPI). <https://doi.org/10.3390/buildings14082590>

Dwiyanto, L., & Purwihartuti, K. (2024). Perencanaan Pengembangan Aset Fasilitas Taman Rekreasi Geopark Batu Mahpar Kabupaten Tasikmalaya Berdasarkan Konsep Geowisata. *Jurnal Pariwisata Terapan*, 7(1), 69. <https://doi.org/10.22146/jpt.87047>

Fadjarwati, N., Midiyanti, R., Sastrawan, J., & Wulandari, D. (2021). Analisis kinerja aset pasar rakyat kabupaten bandung berdasarkan sni (studi kasus pasar rakyat ciwidey). *Jurnal Manajemen Aset Infrastruktur & Fasilitas*, 5(1).

Fajrah, N., Zetli, S., & Kalsum, U. (2019). Usulan Rancangan Tata Letak Tempat Pembuangan Sampah (Tps) Di Pasar Tradisional Kota Batam. *JURNAL REKAYASA SISTEM INDUSTRI*, 5(1), 13–22.

Fitria, D., Megayanti, T., & Surasetja, I. (2018). A Modern Vibe: The-redesign of Traditional Market. *IOP Conference Series: Materials Science and Engineering*, 288(1), 012043.

Hanski, J., & Ojanen, V. (2020). Biographical notes: Jyri Hanski has worked as a Research Scientist at VTT Technical Research Centre of Finland since 2010. He R&D Management. In *International Journal of Innovation and Sustainable Development and Service Industries Journal* (Vol. 3, Issue 4).

Huzairin, M. D., Oktaviana, A., Dahliani, D., & Hartono, R. (2021). Perencanaan Pos Jaga Terpadu dan Terintegrasi pada Kawasan Komplek Mandiri Banjarmasin Utara. *Jurnal Pengabdian ILUNG (Inovasi Lahan Basah Unggul)*, 1(1), 95–106.

Kumalasari, A. I., & Cahyani, R. A. T. (2023). Infrastructure development recommendation for traditional market to promote economic growth: A case study of Landungsari traditional market. *Journal of Community Service and Empowerment*, 4(3), 536–544.

Lathofani, A., Firdaus, H., Cholifah, N., & Apriliyanto, S. (2024). *Analisis Perkembangan Pasar Sumber Kabupaten Cirebon*. <https://jurnalsentral.com/index.php/jds>

Marwati, Abdul Umar, & Burhanuddin. (2017). *Explorasi Desain Pasar Agrobisnis dengan Pendekatan Arsitektur Vernakular di Kota Makassar*. 2017.

Nashrullah, M., Maharani, O., Rohman, A., Fahyuni, E. F., Nurdyansyah, & Untari, R. S. (2023). *Metodologi Penelitian Pendidikan*.

Noviyanti, Y., Aini, N., & Fahrizal, E. (2023). *Evaluasi Pasar Tradisional: Studi Kasus Pasar Rakyat Krueng Mane*.

Nugraha, R., & Iriana, R. T. (2015). *Estimasi Biaya Pemeliharaan Bangunan Berdasarkan Pedoman Pemeliharaan Dan Perawatan Bangunan*

Gedung (PERMEN NOMOR:24/PRT/M/2008) (Studi Kasus Gedung Perpustakaan Wilayah Soeman H.S Pekanbaru).

Pangau, A. P. S., Massie, J. D. D., & Lintong, D. C. A. (2022). Strategi pengembangan pasar tradisional sebagai upaya peningkatan kepuasan pedagang dan pengunjung pada pasar rakyat Tombatu Kabupaten Minahasa Tenggara. *Jurnal EMBA: Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis Dan Akuntansi*, 10(3), 840–849.

Prasojo, Y. R., Muhith, M. R. D., Veriyanto, F. A., Hermawan, L., & Hertati, D. (2024). Systematic literature review: Evaluasi dampak stakeholder setelah revitalisasi pasar tradisional di indonesia. *As-Syirkah: Islamic Economic & Financial Journal*, 3(3), 1301–1317.

Prawoto, A. (2014). *Teori & Praktek Penilaian Properti*. BPFE- YOGYAKARTA.

Qohar, A., Wakhid, A. A., & Faizal, L. (2022). Model Kebijakan Pemerintah Daerah dalam Pengembangan Pasar Tradisional untuk Meningkatkan Daya Saing Terhadap Pasar Modern. *Jurnal Tapis: Jurnal Teropong Aspirasi Politik Islam*, 18(2), 81–99.

Rachman, H. F., Salim, A. R., & Ulyas, A. (2024). Revitalisasi Pasar Bongo Nol dengan Pendekatan Arsitektur Modern di Kabupaten Boalemo. *Journal of Architecture and Urbanism*, 2(2), 1–5.

Rahayu, M. N., & Mafruhat, A. Y. (2023). Identifikasi Dampak Pasar Modern terhadap Masyarakat Sekitar Kelurahan Kebonjeruk di Kota Bandung (Studi Kasus 23 Paskal Shopping Center). *Bandung Conference Series: Economics Studies*, 3(2), 392–402.

Setiawan, E. (2021). Pasar Modern di Driyorejo. *EDimensi Arsitektur Petra*, 9(1), 33–40.

Siregar, R. W., Marisa, A., & Fachrudin, H. T. (2021). Analysis traditional market condition from functional aspects, case study Sukaramai traditional market Medan. *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*, 780(1), 012042.

Sofwatillah, Risnita, Jailani, M. S., & Saksitha, D. A. (2024). *Teknik Analisis Data Kuantitatif dan Kualitatif Dalam Penelitian Ilmiah*.

Superti, I. (2020). Analisis manajemen pengelolaan pasar tradisional guna meningkatkan pendapatan pedagang kecil dalam perspektif ekonomi islam. *Journal of Social Knowledge Education (JSKE)*, 1(2), 47–51.

Syamsir, D. C., & Sarvia, E. (2018). *Perancangan Mesin ATM dan Ruangan ATM Berdasarkan Ilmu Ergonomi (Studi Kasus di ATM "Bank A" Setrasari, Bandung) The Design of ATM Machine and ATM Room Based on Ergonomics (Case Study on "Bank A" ATM Setrasari, Bandung)*.

Umam, K., Wardiningsih, R., & Noviawan, L. A. (2024). *JSMA (Jurnal Sains Manajemen & Akuntansi) Analisis Pengelolaan Aset Idle di Pemerintah Daerah*.

Widyastuty, A. A. S. A. (2012). Perencanaan Dan Perancangan Pasar Lkmk Semolowaru, Surabaya Dengan Konsep Modern. *WAKTU: Jurnal Teknik UNIPA*, 10(2), 1–10.