



LANDASAN PROGRAM PERENCANAAN  
DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR

**PASAR INDUK CENGKARENG**  
**Dengan Penekanan Desain Arsitektur Tropis**

Diajukan untuk memenuhi sebagian  
persyaratan guna memperoleh gelar  
Sarjana Teknik

Diajukan Oleh :  
**ANTON WIBISONO**

**L2B000202**

Periode 90

Januari – Juni 2005

**JURUSAN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK**  
**UNIVERSITAS DIPONEGORO**  
**SEMARANG**  
**2005**

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Sesuai Perda nomor 6 tahun 1999 tentang RTRW DKI Jakarta tahun 2010, salah satu kebijakan pengembangan penataan ruang yang ada adalah untuk mengembangkan Jakarta sebagai Kota Jasa dengan skala nasional dan internasional. Kebijakan ini bertujuan untuk mengoptimalisasikan Jakarta dalam sistem dan jaringan ekonomi dan perkotaan, baik skala nasional maupun internasional sebagai persiapannya menghadapi internasionalisasi ekonomi pada abad 21 mendatang. Kebijakan ini juga bertujuan untuk mengoptimalisasikan kemudahan untuk pada aliran modal global untuk investasi berbagai kegiatan jasa dengan skala nasional dan internasional. Dengan demikian pengambilan keputusan yang berkaitan dengan penataan ruang di Jakarta dilakukan dengan prioritas pertimbangan nasional dan internasional yang tinggi.

Perencanaan Kawasan Ekonomi Prospektif adalah salah satu pendekatan yang dilakukan dalam upaya pengembangan penataan ruang wilayah DKI Jakarta. Dengan strategi pengembangan penggunaan ranah secara kompak dengan pola *mixed and use* di kawasan ekonomi prospektif yang dikombinasikan dengan sistem-sistem pusat-pusat kegiatan yang berskala regional di Barat, Timur dan Utara diharapkan akan mampu mendorong perkembangan pusat kota Jakarta kearah pemanfaatan ruang yang lebih intensif dan efisien.

Dalam RUTRW DKI Jakarta yang terbagi menjadi menjadi 3 Wilayah pengembangan (WP), Utara, Tengah dan Selatan (Perda no.6 tahun 1999 tentang RTRW DKI Jakarta tahun 2010, 1999). Kecamatan Cengkareng seluruhnya termasuk dalam Wilayah Pengembangan Tengah Barat (WP-TB). Kecamatan Cengkareng merupakan salah satu dari 8 kecamatan yang beradadi Kotamadya Jakarta Barat, yaitu : Kecamatan Kalideres, Kembangan, Cengkareng, Grogol petamburan, Kebon Jeruk, Taman Sari, Palmerah dan Kecamatan Tambora. Dengan luas  $\pm 2793$  Ha yang terdiri dari 6 Kelurahan (RRTRW Kecamatan Cengkareng 2005). Kecamatan Cengkareng memiliki banyak potensi baik dari segi letak mapun dari segi peruntukan lahan.

Berdasarkan peta arahan rencana pemanfaatan ruang kotamadya Jakarta Barat, daerah Kecamatan Cengkareng memiliki peruntukan lahan diantaranya adalah sebagai perumahan, bangunan umum dan industri pergudangan. Untuk arahan bangunan umum perencanaan sistem pusat kegiatan penunjang kategori kegiatan khusus, Kecamatan Cengkareng memiliki perencanaan fasilitas di bidang perbelanjaan dan niaga yaitu berupa pasar induk bahan pangan. Fasilitas pasar induk bahan pangan yang akan direncanakan adalah pasar induk yang mampu membuat kotamadya Jakarta Barat memiliki kegiatan prospektif. Pasar induk ini diharapkan dapat menjadikan Kodya Jakarta Barat sebagai kawasan yang mempunyai nilai strategis bagi pengembangan ekonomi kota. Pembangunan pasar induk sebagai fasilitas perbelanjaan dan niaga dilaksanakan dengan memenuhi kebutuhan sarana tempat usaha yang ditata secara adil bagi semua golongan usaha termasuk pengembangan usaha kecil.

Peruntukan lahan yang disediakan sesuai dengan Kebijakan Pokok Pengembangan KOTamadya Jakarta Barat adalah kawasan bangunan umum.

Sedangkan peruntukan lahan di Kodya Jakarta Barat yang disediakan sesuai dengan Perda nomor 6 tahun 1999 adalah daerah Wilayah pengembangan Tengah Barat (WP-TB), di kawasan dekat sentra primer baru barat.

## **1.2. Tujuan dan Sasaran**

Tujuan dari penyusunan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A) ini adalah untuk :

- Memperoleh satu landasan perencanaan dan perancangan Tugas Akhir di Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro dengan judul “Pasar Induk Cengkareng Sebagai Kegiatan Ekonomi Prospektif Di Jakarta Barat”.
- Mewujudkan landasan perencanaan dan perancangan yang mampu mengakomodasikan kebutuhan ruang beserta persyaratan teknisnya. Memenuhi factor keamanan dan kenyamanan bagi pengguna dan pelaku aktifitas pada bangunan. Mengaplikasikan penekanan desain yang dapat mendukung terciptanya bangunan yang menarik dari sisi arsitektural.

Sasaran dari penyusunan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A) ini adalah :

- Tersusunnya sebuah Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A) dengan judul “Pasar Induk Cengkareng Sebagai Kegiatan Ekonomi Prospektif Di Jakarta Barat”, sebagai fasilitas perbelanjaan dan niaga yang diharapkan dapat menjadikan Kodya Jakarta Barat sebagai kawasan yang mempunyai nilai strategis bagi pengembangan ekonomi kota.

## **1.3. Lingkup Pembahasan**

### **1) Ruang Lingkup Substansial**

Perencanaan dan perancangan pasar induk ini akan meliputi perencanaan dan perancangan fasilitas perbelanjaan dan niaga yang diharapkan dapat menjadikan Kodya Jakarta Barat sebagai kawasan yang mempunyai nilai strategis bagi pengembangan ekonomi kota. Merupakan bangunan dengan fasilitas berskala regional yang merupakan wadah integrasi golongan ekonomi skala kecil dengan pengembangan sektor formal besar.

### **2) Ruang Lingkup Spasial**

Perencanaan dan perancangan pasar induk ini adalah sebagai fasilitas perbelanjaan dan niaga di Kecamatan Cengkareng sekaligus Kotamadya Jakarta Barat.

## **1.4. Metode Pembahasan**

Metode pembahasan dilakukan dengan metode deskriptif, yaitu menguraikan dan menjelaskan data kualitatif, yang kemudian dianalisa untuk memperoleh satu kesimpulan.

Pengumpulan data diperoleh dengan cara :

#### **a. Studi Kepustakaan**

Studi kepustakaan yaitu data sekunder yang digunakan sebagai acuan dalam perencanaan dan perancangan.

#### **b. Wawancara**

Wawancara yang dilakukan dengan pihak-pihak dari instansi yang terkait. Hal ini dilakukan untuk menggali data (data primer) mengenai berbagai hal yang berkaitan dengan topic.

#### **c. Observasi lapangan**

Observasi lapangan dilakukan dengan mengadakan pengamatan dan pendataan langsung di lokasi.

#### **d. Studi banding**

Studi banding dilakukan pada obyek yang hampir serupa yang dianggap dapat mendukung perencanaan dan perancangan. Studi yang dilakukan antara lain adalah studi fasilitas, aktivitas pelaku dan pengelola, dan kelengkapan bangunan.

### **1.5. Sistematika Pembahasan**

Sistematika pembahasan dalam penyusunan landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur ini adalah sebagai berikut :

#### **BAB I PENDAHULUAN**

Menguraikan tentang latar belakang, tujuan dan sasaran, lingkup pembahasan, metode pembahasan, sistematika pembahasan, dan alur pikir.

#### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Menguraikan tentang pustakatentang pengertian pasar meliputi fungsi dan syarat pasar, jenis pasar, kegiatan dan aktivitas pasar, sistem bongkar muat, utilitas, dan sistem pengelolaan. Pustaka tentang pendekatan arsitektur tropis dan studi banding terhadap obyek yang dianggap mendukung topic yang diambil.

#### **BAB III TINJAUAN TAPAK PASAR INDUK CENKARENG**

Menguraikan tentang tinjauan Rencana Umum Tata Ruang wilayah (RUTRW) DKI Jakarta, tinjauan kawasan ekonomi prospektif DKI Jakarta, tinjauan pasar induk Cengkareng.

#### BAB IV BATASAN DAN ANGGAPAN

Bab ini mengungkapkan batasan dan anggapan dari uraian yang dijelaskan pada bab sebelumnya.

#### BAB V PENDEKATAN PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Menguraikan analisis bangunan baik secara kualitatif maupun kuantitatif yang didasari atas pendekatan-pendekatan. Pendekatan yang dilakukan adalah pendekatan perencanaan, pendekatan perncangan, pendekatan studi ketinggian bangunan, pendekatan penataan ruang luar, dan pendekatan arsitektur tropis.

#### BAB VI KONSEP DAN PROGRAM DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Membahas mengenai tujuan perencanaan dan perancangan, konsep dasar perencanaan, konsep dasar perancangan, dan program dasar perancangan.