



LANDASAN PROGRAM PERENCANAAN  
DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR

**RELOKASI PASAR BINTORO DEMAK**  
**PENEKANAN DESAIN ARSITEKTUR NEO VERNAKULER**

Diajukan untuk memenuhi sebagian  
persyaratan guna memperoleh gelar  
Sarjana Teknik

Diajukan Oleh :  
**AWIK PRABANTARI**

**L2B 000 208**

Periode 89 :  
Oktober 2004 – Maret 2005

**JURUSAN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK**  
**UNIVERSITAS DIPONEGORO**  
**SEMARANG**  
**2004**

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang**

Tingginya tingkat pertumbuhan ekonomi dewasa ini membawa pengaruh yang sangat besar bagi perkembangan kota-kota di Indonesia. Perbandingan jumlah masyarakat yang tinggal di kota dengan yang tinggal di desa pada saat ini sudah hampir memiliki angka yang seimbang. Hal tersebut merupakan bukti bahwa perkembangan suatu kota merupakan magnet bagi penyebaran penduduk, yang bila tidak diimbangi dengan pembangunan pedesaan akan dapat menyebabkan merosotnya interaksi desa-kota, yang pada hakekatnya daerah pedesaan merupakan produsen kebutuhan-kebutuhan pokok sehari-hari bagi kehidupan masyarakat perkotaan.

Berkaitan dengan hal tersebut, salah satu aspek pendukungnya adalah diperlukannya suatu wadah yang akomodatif sebagai pendukung kelancaran pendistribusian baik barang maupun manusia dari desa ke kota, dan dalam hal kedudukan desa sebagai produsen sebagian kebutuhan-kebutuhan primer masyarakat kota, maka diperlukan sebuah pasar sebagai pusat distribusi barang yang secara langsung maupun tidak langsung nantinya akan dimanfaatkan oleh masyarakat kota.

Pengertian “pasar” itu sendiri merupakan tempat para penjual dan pembeli dapat dengan mudah saling berhubungan. Pasar dalam artian luas adalah tempat tertentu dan tetap, pusat memperjualbelikan biasanya dan terutama barang-barang keperluan sehari-hari. Selain itu pasar sebagai pusat pertemuan penghasil dan pemakai (produsen dan konsumen) yang sudah banyak dikenal sejak jaman dahulu kala ketika sifat perdagangan masih berupa pertukaran barang (barter).

Daerah Kabupaten Dati II Demak merupakan daerah yang sedang membangun dan termasuk kota yang mengalami pertumbuhan dan perkembangan yang pesat. Pertumbuhan kota Demak tidak akan lepas dengan kota Semarang yang memiliki ordo lebih tinggi. Keberadaan kota Demak juga sangat menguntungkan terhadap wilayah pertanian dikota-kota sekitarnya dalam hal penyediaan kebutuhan pangan. Hal tersebut

didukung dengan keadaan perekonomian Kabupaten Demak yang dominan disektor pertanian, menjadi kota yang potensial terhadap kegiatan-kegiatan perdagangan.

Pemerintah daerah menyadari akan perkembangan kehidupan perekonomian yang meningkat seiring dengan penambahan penduduk harus diimbangi dengan penyediaan sarana dan prasarannya. Pada saat ini salah satu kebijaksanaan pemerintah daerah setempat adalah dengan pengembangan pasar Bintoro sebagai tempat perbelanjaan dan sebagai fasilitas umum perdagangan. Renovasi Pasar Bintoro ini sudah direncanakan sejak tahun 2003 oleh pemerintah daerah setempat. Akan tetapi kenyataan yang ada menunjukkan belum terealisasinya pembangunan pasar karena berbagai kendala yang dihadapi baik dari pihak pemerintah maupun dari masyarakat pedagang pasar serta kurangnya pendekatan-pendekatan secara menyeluruh dan komprehensif antara pihak-pihak yang terkait.

Permasalahan yang ada sekarang bahwa keberadaan Pasar Bintoro Demak sekaang ini dirasakan kurang memadai baik dalam kualitas maupun kuantitasnya. Jumlah pedagang dalam saat ini sudah melebihi batas daya tampung (los maupun kios), jumlah pedagang tersebut sudah lebih dari 2000 pedagang, padahal jumlah los dan kios tersedia kurang dari jumlah pedagang yang ada sekarang (*wawancara dengan Kadin Pengelola Pasar Daerah, juli 2004*). Luasan bangunan sangat terbatas untuk menampung para pedagang yang semakin bertambah sehingga jalan raya sebagai jalan utama pasar menjadi semakin sempit karena digunakan sebagai areal berjualan bagi para pedagang yang tidak tertampung dalam los pasar, serta lahan parkir yang tersedia sangat lah kurang didalam menampung jumlah kendaraan yang keluar masuk. Hal tersebut ditambah dengan termakannya area pedestrian disepanjang jalan raya oleh keberadaan PKL. Aktivitas bongkarmuat barang yang semula direncanakan dari jalan dibelakang pasar mengalami perpindahan yaitu dari jalan raya di depan pasar karena factor kedekatan dan kemudahan dalam hal pencapaian.

Melihat arah kebijaksanaan pembangunan serta potensi dan kendala yang telah diuraikan diatas, Kabupaten Demak sebagai kota yang sedang membangun memerlukan sebuah pasar yang representative dan mampu melayani kebutuhan masyarakat kota khususnya barang-barang kebutuhan sehari-hari serta mampu mengatasi permasalahan-permasalahan yang timbul sekarang ini. Disamping itu perlu adanya peningkatan baik

kuantitas maupun kualitas terhadap fasilitas-fasilitas pendukung yang lain untuk lebih memantapkan peran pasar didalam melayani kebutuhan masyarakat dengan lingkungannya, yaitu dengan penekanan desain Arsitektur Neo Vernakular.

## **1.2. Tujuan dan Sasaran**

Maksud pembahasan secara umum adalah untuk merumuskan landasan konseptual dan program dasar perancangan untuk menciptakan suatu wadah bagi kegiatan perdagangan yang representatif dan memenuhi kualitas pelayanan yang baik.

Desangkan tujuan dari penyusunan landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur adalah untuk mengungkapkan masalah-masalah dan potensi yang timbul sebagai akibat perkembangan aktifitas perdagangan di Pasar Bintoro Demak serta menentukan langkah-langkah pokok dalam perancangan suatu fasilitas perdagangan.

## **1.3. Lingkup Pembahasan**

Ruang lingkup pembahasan dititik beratkan pada permasalahan mengenai pasar sebagai tempat kegiatan perdagangan dan jasa beserta dengan fasilitas-fasilitas pendukung yang ada dengan skope pelayanan tingkat kota dengan prediksi pelayanan untuk masa yang akan datang dengan lingkup pembahasan dari disiplin ilmu arsitektur. Ilmu pengetahuan yang diluar lingkup bidang arsitektur akan tetap turut dibahas secara garis besarnya saja dan sepanjang masih berkaitan dan mendukung masalah utama.

## **1.4. Metode Pembahasan**

Metode pembahasan dilakukan dengan metode deskriptif, yaitu menguraikan dan menjelaskan data kualitatif, kemudian dianalisa untuk memperoleh suatu 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 yaitu dilakukan dengan pihak-pihak terkait terutama dengan pihak pengelola pasar, Dinas Pengelola Pasar Daerah dan Bappeda Kabupaten Demak.

Hal ini dilakukan untuk menggali data (data primer) mengenai berbagai hal yang berkaitan dengan topik.

c. Observasi lapangan

Observasi lapangan dilakukan dengan mengadakan pengamatan pendataan langsung dilokasi.

### **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, maksud dan tujuan, lingkup pembahasan, metode pembahasan dan sistematika pembahasan.

**BAB II           TINJAUAN UMUM PASAR**

Menguraikan tentang pengertian pasar dan perkembangannya, macam pasar, fungsi pasar, persyaratan pasar dan fasilitas-fasilitas pendukung sebuah pasar.

**BAB III          TINJAUAN UMUM KOTA DAN PASAR BINTORO DEMAK SERTA STUDI BANDING**

Menguraikan tentang tinjauan umum kota Demak, arah perkembangan kota Demak, fungsi utama kota Demak dan tinjauan pasar bintoro Demak serta menguraikan studi banding pasar Gede Surakarta, pasar Bering Harjo Yogyakarta yang meliputi kondisi fisik dan non fisik serta analisis permasalahannya.

**BAB IV          KESIMPULAN, BATASAN DAN ANGGAPAN**

Bab ini mengungkapkan kesimpulan, batasan dan anggapan dari uraian pada bab sebelumnya.

**BAB V          PENDEKATAN PROGRAM DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN**

Menguraikan analisis fisik bangunan baik secara kualitatif maupun kuantitatif dimulai dari dasar pendekatan yang menjadi acuan bagi

perencanaan dan perancangan sebuah pasar. Juga dilakukan studi terhadap pelaku, aktivitas, sirkulasi dan pendekatan ruang, juga dibahas sistem struktur, bahan bangunan, utilitas dan studi modul.

## **BAB VI      PROGRAM DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN PASAR BINTORO DEMAK**

Membahas mengenai konsep perancangan bangunan pasar yang meliputi konsep bentuk, penekanan desain yang digunakan, dan mengenai program perencanaan yang meliputi lokasi dan tapak terpilih, program ruang serta struktur dan utilitas bangunan