



LANDASAN PROGRAM PERENCANAAN
DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR

**PENGEMBANGAN PASAR ULAR SEBAGAI
PUSAT REKREASI BERBELANJA DI JAKARTA UTARA**

Diajukan untuk memenuhi sebagian
persyaratan guna memperoleh gelar
Sarjana Teknik

Diajukan Oleh :
OLAN SUDAHLAN
NIM L2B 096 257

Periode 74
Maret – Juni 2001

**JURUSAN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2001**

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kebutuhan manusia adalah selalu tak terbatas (Vernon A. Musselman & John H. Jackson, 1984). Kebutuhan-kebutuhan manusia akan selalu berkembang seiring dengan tingkat sosial ekonomi serta pendidikannya. Meningkatnya kehidupan sosial ekonomi serta pendidikan berpengaruh terhadap gaya hidup yang berkaitan dengan cara pemenuhan kebutuhannya antara lain dengan berbelanja. Pada masyarakat dengan keadaan sosial ekonomi serta pendidikan seperti ini, sarana perbelanjaan yang diperlukan bukan hanya sebuah tempat belanja untuk membeli barang-barang kebutuhan tersebut, tetapi juga harus dapat memberikan kesenangan. Keadaan ini menunjukkan kecenderungan trend masyarakat sekarang adalah mengunjungi tempat perbelanjaan dengan maksud tidak hanya membeli barang kebutuhannya tetapi sekaligus melakukan rekreasi dengan menikmati fasilitas yang ada pada tempat perbelanjaan tersebut.

Pasar sebagai tempat kegiatan manusia melakukan transaksi jual beli memegang peranan penting untuk menjalankan roda perekonomian karena merupakan ujung tombak berputarnya sirkulasi barang yang dihasilkan oleh sebuah produksi. Transaksi jual beli tersebut menimbulkan interaksi sosial yang tinggi sebagai sebuah pusat kegiatan. Kegiatan yang dilakukan tersebut akan terus berkembang seiring dengan upaya manusia untuk memenuhi kebutuhannya.

Terlintas pertama kali dalam pikiran orang, bahwa yang dinamakan pasar, penggambarannya adalah berupa sarana tempat jual beli sandang

pangan dengan kondisi yang selalu semrawut, kumuh, kotor, jorok, rawan atau predikat lainnya yang berkonotasi negative. Predikat yang demikian sudah mendarah daging pada sebagian masyarakat, seolah sudah menjadi referensi dibenaknya untuk setiap penilaian terhadap pasar tradisional (Supandji, 1996). Pasar dengan citra tersebut tentunya tidak akan dapat bersaing dengan mulai timbulnya beberapa tempat-tempat belanja lain yang lebih modern. Dengan banyaknya pusat-pusat perbelanjaan modern, maka masyarakat lebih suka berbelanja ketempat-tempat tersebut yang mengakibatkan pasar tradisional tersebut kehilangan mangsa pasarnya. Hal ini lebih dipertajam lagi dengan dikuasanya hampir seluruh lapisan masyarakat berbagai golongan ekonomi dengan hadirnya pusat-pusat perbelanjaan tersebut. Akibatnya pedagang pada pasar-pasar tradisional kalah bersaing.

Pasar yang sampai saat ini masih dapat bertahan dan banyak dikunjungi adalah pasar-pasar khusus (specialty market) seperti pasar Tanah Abang untuk garmen, pasar Kenari untuk peralatan listrik, dan Pasar Glodok untuk elektronik. Pasar-pasar khusus ini memiliki citra tertentu dimata konsumen dan mampu menawarkan produk yang diinginkan masyarakat dengan harga yang menarik (Albert Napitupulu, 1996). Pasar-pasar tersebut tentunya telah jelas tertanam oleh orang akan citranya sebagai pasar yang memiliki cirri khasnya sendiri. Namun hal tersebut haruslah diimbangi dengan peningkatan kualitas tempat belanja itu sendiri terlepas dari persepsi orang mengenai pasar tradisional yang berkesan semrawut, kumuh dan rawan.

Pasar Ular, Plumpang yang berada di Jakarta Utara merupakan salah satu pasar khusus yang masih dapat bertahan ditengah-tengah maraknya pusat-pusat perbelanjaan baru di Jakarta. Pasar ini juga memiliki citra

tersendiri seperti halnya Pasar Tanah Abang, Pasar Glodok dan Pasar Kenari. Dipasar ini dapat kita jumpai produk-produk dengan harga yang menarik pula. Keberadaannya yang telah menimbulkan citra tersendiri tersebut, akan lebih optimal lagi dengan mengembangkan potensi-potensi yang ada agar tidaklah kalah bersaing dengan pusat perbelanjaan lainnya.

Modernisasi pasar dimaksudkan sebagai upaya pengelolaan pasar secara modern sesuai dengan tuntutan kebutuhan masyarakat, sehingga perubahan pola belanja masyarakat akan selalu dapat diakomodasi oleh para pedagang kecil (Albert Napitupulu, 1996).

Melihat bahwa pentingnya merubah citra negative dari pasar tradisional yang ada maka perlu kiranya pasar-pasar tradisioal tersebut lebih dikembangkan. Oleh karena itulah perlunya *Pengembangan Pasar Ular Sebagai Pusat Rekreasi Berbelanjaan di Jakarta Utara* ini diambil sebagai judul LP3A ini.

1.2 Maksud dan Tujuan

Maksud penulisan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur ini adalah untuk mengungkapkan dan merumuskan hal-hal yang berkaitan dengan perencanaan dan perancangan Pengembangan Pasar Ular sebagai Pusat Rekreasi berbelanja melalui studi literatur serta observasi objek.

Tujuan penulisan LP3A ini adalah memperoleh landasan untuk merancang Pengembangan Pasar Ular sebagai Pusat Rekreasi Berbelanja di Jakarta Utara.

1.3 Lingkup Bahasan

Pembahasan ditekankan pada aspek-aspek perencanaan dan perancangan arsitektur untuk Pengembangan Pasar Ular sebagai Pusat Rekreasi Berbelanja di Jakarta Utara, pembahasan mengenai lingkungan sekitarnya dibahas secara global dan konseptual walaupun tidak mendetail, sehingga pembahasan hanya difokuskan pada pengembangan Pasar Ular.

1.4 Metode dan Sistematika Penulisan

Metode penulisan yang akan digunakan adalah metode deskriptif dokumentatif, yakni mengumpulkan data dengan studi literatur, serta mengadakan observasi pada obyek pengembangan, mengadakan wawancara dengan nara sumber dan mendokumentasikan keadaan, kondisi, serta kegiatan yang akan dianalisa kemungkinan-kemungkinan pengembangannya melalui data-data dokumentasi tersebut.

Sistematika penulisan LP3A ini secara garis besar disusun sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Memuat tentang latar belakang, maksud dan tujuan, lingkup pembahasan, metode serta sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN UMUM

Berisi tentang tinjauan Pasar secara umum, pengertian, fungsi serta jenis-jenis pasar. Uraian tentang kemungkinan pengembangan pasar dan penataan lingkungan serta kebijaksanaannya.

BAB III TINJAUAN PASAR ULAR DI JAKARTA UTARA

Menguraikan sejarah singkat, data fisik serta non fisik, menguraikan potensi-potensi pasar maupun potensi lingkungan serta kondisi lingkungan sekitar Pasar Ular

BAB IV KESIMPULAN, BATASAN DAN ANGGAPAN

Berisi kesimpulan, batasan-batasan dan anggapan-anggapan yang dotarik dari pembahasan sebelumnya, untuk digunakan pada perencanaan dan perancangan selanjutnya.

BAB V PENDEKATAN PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Memuat analisa-analisa yang berkaitan dengan pendekatan obyek baik fisik maupun non fisik, antara lain analisa kegiatan, ruang, sistem struktur serta utilitas.

BAB VI KONSEP DAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Berisi konsep yang digunakan dalam perancangan obyek sebagai program dasar untuk merancang obyek yang terdiri dari susunan program ruang, dan tapak yang direncanakan.