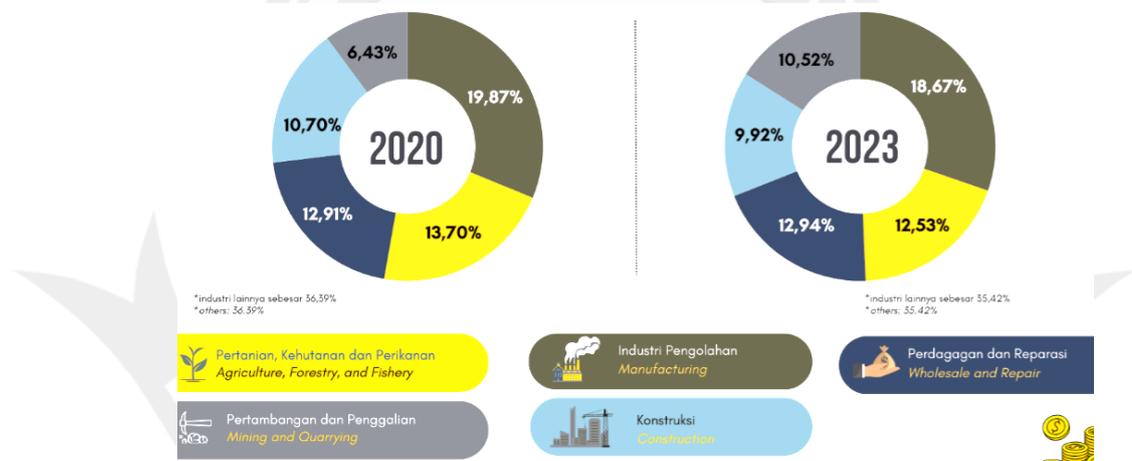


BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pasar telah menjadi salah satu pilar penting dalam perekonomian Indonesia selama bertahun-tahun. Pasar tradisional tidak hanya berperan sebagai tempat transaksi barang dan jasa, tetapi juga sebagai pusat kegiatan sosial dan budaya masyarakat. Berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik (BPS), sektor perdagangan merupakan salah satu penyumbang terbesar terhadap Produk Domestik Bruto (PDB) Indonesia, dengan kontribusi kurang lebih 13% pada tahun 2023. Pasar tradisional di Indonesia juga menciptakan peluang kerja bagi jutaan orang, baik sebagai pedagang, tenaga kerja, maupun pengusaha kecil yang mendukung kelancaran distribusi barang kebutuhan pokok.



Gambar 1. 1 Distribusi PDB Indonesia 2020-2023

Sumber: Badan Pusat Statistik (BPS)

Seiring dengan perkembangan zaman, pasar tradisional bersaing dengan pasar modern yang menawarkan konsep belanja yang lebih nyaman dan terorganisir. Pasar modern, seperti supermarket, hypermarket, dan mall, semakin populer karena menyediakan berbagai produk dengan kualitas yang baik, serta fasilitas yang lebih lengkap. Tipe pasar ini lebih mengutamakan kenyamanan dan keamanan bagi konsumen, serta memberikan pengalaman belanja yang lebih menarik dengan sistem keamanan yang lebih tinggi. Meskipun demikian, pasar tradisional tetap memiliki daya tarik tersendiri, terutama di kalangan masyarakat yang mencari produk lokal dan harga yang lebih terjangkau.

Namun, pasar tradisional di Indonesia saat ini menghadapi berbagai masalah, terutama di kota-kota besar seperti Jakarta. Beberapa pasar tradisional terkenal dengan kondisi yang kotor, semrawut, dan kurang aman. Banyak pasar tradisional yang memiliki sanitasi yang buruk, minimnya fasilitas penunjang seperti tempat parkir, dan infrastruktur yang tidak memadai. Hal ini menyebabkan pasar tradisional semakin kurang diminati oleh beberapa golongan yang lebih memilih pasar modern karena menawarkan kenyamanan dan fasilitas lebih baik. Pengunjung yang datang pun cenderung berkurang, beralih ke pasar modern yang lebih bersih dan terorganisir.

Kondisi kurang ideal seperti kesan kumuh, tingkat kebersihan yang rendah, dan potensi tindak kriminalitas masih menjadi permasalahan laten di sejumlah pasar tradisional di Indonesia. Salah satu contoh nyata adalah Pasar Jaya Kramat Jati. Kondisi ini tidak hanya mengurangi minat masyarakat untuk berbelanja di pasar tradisional, tetapi juga berdampak negatif pada citra dan potensi ekonomi pasar tersebut. Menyadari urgensi permasalahan ini dan pentingnya Pasar Jaya Kramat Jati sebagai salah satu pusat perdagangan tradisional di ibu kota, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta berencana untuk melakukan revitalisasi secara komprehensif. Langkah ini diharapkan dapat mengubah wajah pasar menjadi lebih nyaman dan aman sehingga mampu menarik kembali minat masyarakat dan meningkatkan aktivitas perekonomian di kawasan tersebut.



Pemprov DKI Bakal Revitalisasi Pasar Kramat Jati Biar Nyaman

Gambar 1. 2 Rencana Revitalisasi Pasar Kramat Jati
Sumber : Tvonenews.com

Di sisi lain, Jakarta, sebagai ibu kota Indonesia, terus berkembang pesat, tetapi masalah keterbatasan lahan menjadi tantangan besar. Dengan jumlah penduduk yang terus meningkat dan terbatasnya ruang yang tersedia untuk pembangunan, harga tanah di Jakarta terus melonjak tinggi, menjadikan banyak orang kesulitan untuk memiliki hunian. Untuk mengatasi masalah ini, hunian vertikal seperti apartemen menjadi solusi yang efektif. Apartemen menawarkan penggunaan lahan secara efisien, mengurangi konsumsi ruang horizontal, dan memberikan solusi bagi masyarakat yang membutuhkan tempat tinggal di tengah kota. Hunian vertikal ini menjadi pilihan utama bagi masyarakat yang ingin tinggal di daerah yang strategis tanpa harus membeli tanah yang mahal.

Namun, seiring dengan pesatnya perkembangan hunian vertikal di Jakarta, kini mencari lahan untuk membangun apartemen atau hunian vertikal pun semakin sulit. Lahan yang tersedia semakin terbatas, sementara kebutuhan akan hunian semakin meningkat. Pemerintah mengusulkan pembangunan hunian vertikal di atas pasar, yang nantinya akan mengintegrasikan pasar tradisional dengan hunian vertikal. Ini diharapkan dapat mengatasi keterbatasan lahan sekaligus mempertahankan keberadaan pasar tradisional sebagai pusat ekonomi masyarakat.



Gambar 1. 3 Berita Rencana Rusun di atas Pasar
Sumber: www.alinea.id

Inisiatif ini juga sejalan dengan prinsip-prinsip *urban development* atau pengembangan perkotaan yang berkelanjutan. Pengembangan perkotaan tidak

hanya berfokus pada aspek fisik, tetapi juga pada peningkatan kualitas hidup penduduk, efisiensi penggunaan lahan, dan integrasi berbagai fungsi dalam satu kawasan. Dalam konteks ini, revitalisasi Pasar Jaya Kramat Jati dengan penambahan fungsi hunian vertikal merupakan langkah strategis dalam menciptakan kawasan yang lebih terpadu, efisien, dan memberikan manfaat ganda bagi perekonomian pasar dan kualitas hidup para pekerja. Proyek ini diharapkan dapat menjadi model pengembangan pasar tradisional di perkotaan yang tidak hanya berdaya saing secara ekonomi, tetapi juga mampu menjawab tantangan urbanisasi modern.

Urban Development merupakan pendekatan yang menekankan pada pengelolaan dan perencanaan kota yang berkelanjutan, dengan fokus pada penggunaan lahan yang efisien, penyediaan fasilitas umum yang memadai, serta peningkatan kualitas hidup masyarakat. Konsep ini sangat relevan untuk diterapkan dalam perancangan pasar yang terintegrasi dengan hunian vertikal, karena *urban development* mengutamakan penciptaan lingkungan perkotaan yang lebih terorganisir dan lebih berkelanjutan, terutama di tengah keterbatasan ruang dan tingginya tingkat urbanisasi seperti yang terjadi di Jakarta.

Urban development bertujuan untuk merancang kota yang tidak hanya menyediakan ruang tinggal, tetapi juga ruang sosial, komersial, dan budaya yang dapat mendukung kehidupan sehari-hari masyarakat. Oleh karena itu, dalam konteks pasar tradisional yang terintegrasi dengan hunian vertikal, *urban development* mendorong terciptanya suatu kawasan yang mampu mengakomodasi beragam kegiatan sosial, ekonomi, dan komersial dalam satu lokasi. Hal ini dapat mengurangi ketergantungan pada transportasi yang panjang dan meningkatkan aksesibilitas, karena penghuni apartemen dan pengguna pasar bisa menikmati keduanya dalam satu kawasan yang sama.

Salah satu prinsip utama *urban development* adalah *mixed-use development*, yaitu pembangunan yang menggabungkan fungsi hunian, komersial, dan fasilitas publik dalam satu area yang saling mendukung. Dengan menerapkan prinsip ini, pasar tradisional yang dulunya terkesan kumuh dan tidak terorganisir dapat diperbaharui dengan integrasi hunian vertikal, yang menyediakan ruang untuk tempat tinggal yang modern dan lebih efisien. Selain

itu, keberadaan hunian vertikal di atas pasar juga dapat membantu menghidupkan kembali aktivitas pasar tradisional yang sempat menurun, dengan meningkatkan jumlah pengunjung yang secara bersamaan menjadi penghuni di area tersebut.

Melalui penerapan prinsip *urban development* ini, pembangunan pasar tradisional yang terintegrasi dengan hunian vertikal tidak hanya akan meningkatkan kualitas ruang publik dan fasilitas untuk masyarakat, tetapi juga mendorong terciptanya kawasan yang lebih dinamis, terorganisir, dan berkelanjutan. Dengan demikian, proyek ini tidak hanya mengatasi masalah keterbatasan lahan dan kenyamanan pasar tradisional, tetapi juga memberikan dampak positif bagi perkembangan kawasan sekitar, baik dari segi sosial, ekonomi, maupun lingkungan.

1.2 Rumusan Masalah

Pada penelitian ini, terdapat beberapa permasalahan yang didapatkan berdasarkan latar belakang. Berikut pembahasan terkait permasalahan tersebut:

1. Aspek aspek apa saja yg harus diterapkan dalam mengintegrasikan pasar tradisional dengan hunian vertikal, serta menciptakan ruang publik yang berfungsi secara maksimal untuk masyarakat sekitar?
2. Bagaimana konsep *urban development* dapat diterapkan pada desain pasar tradisional yang terintegrasi dengan hunian vertikal untuk mendukung keberlanjutan sosial, ekonomi, dan lingkungan?

1.3 Maksud dan Tujuan

Berdasarkan rumusan masalah, penelitian ini dimaksudkan untuk merancang sebuah konsep perancangan yang mengintegrasikan pasar tradisional dengan hunian vertikal di kawasan Pasar Jaya Kramat Jati, Jakarta. Dengan mengusung konsep *Urban Development*, penelitian ini bertujuan untuk menawarkan solusi bagi masalah kepadatan penduduk dan terbatasnya lahan untuk hunian yang dialami oleh masyarakat Jakarta. Penelitian ini juga dimaksudkan untuk menciptakan ruang publik yang tidak hanya berfungsi sebagai tempat berdagang, tetapi juga menyediakan hunian yang terjangkau, nyaman, dan berkelanjutan di tengah kota. Melalui integrasi fungsi pasar dan

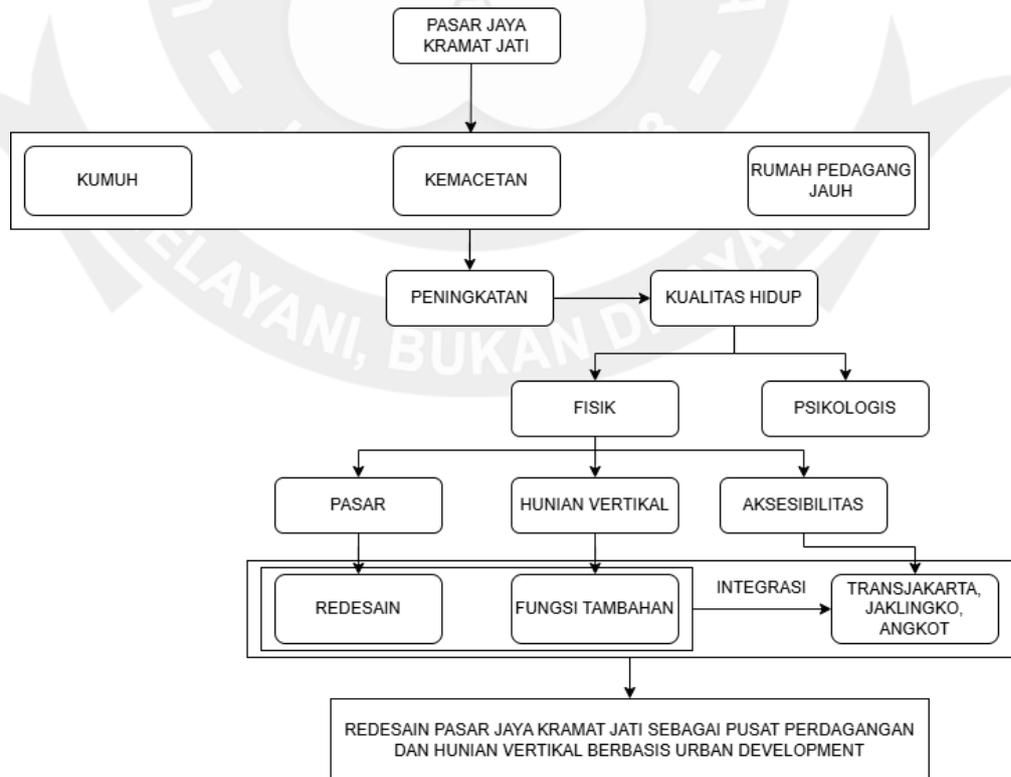
hunian vertikal, diharapkan dapat tercipta lingkungan yang lebih efisien, terorganisir, dan ramah bagi penghuninya.

Berdasarkan pada maksud di atas, penelitian ini bertujuan untuk:

1. Mengembangkan konsep desain yang mengintegrasikan pasar tradisional dengan hunian vertikal.
2. Menciptakan ruang publik yang berfungsi secara maksimal untuk masyarakat sekitar.
3. Meningkatkan efisiensi penggunaan lahan dengan memanfaatkan ruang secara vertikal, untuk mengatasi masalah keterbatasan lahan di Jakarta.
4. Memanfaatkan konsep *Urban Development* untuk menciptakan kawasan yang mendukung keberlanjutan sosial, ekonomi, dan lingkungan.
5. Memberikan solusi terhadap permasalahan kemacetan, keterbatasan hunian, dan aksesibilitas di kawasan Pasar Jaya Kramat Jati.

1.4 Kerangka Pemikiran

Kerangka pemikiran yang menggambarkan alur konseptual dari identifikasi masalah hingga Analisa Solusi dari kerangka pemikiran adalah:



Gambar 1. 4 Kerangka Pemikiran
Sumber: Analisa Pribadi

1.5 Lingkup Pembahasan

Faktor-faktor yang menjadi lingkup pembahasan dalam perancangan ini mencakup:

a. Integrasi Pasar dengan Hunian Vertikal

Merancang integrasi antara pasar tradisional dan hunian vertikal dalam satu kawasan, untuk menciptakan fungsi campuran yang efisien dalam penggunaan lahan dan mendukung kebutuhan masyarakat.

b. Peningkatan Aksesibilitas dan Mobilitas

Memperhatikan aksesibilitas pengunjung pasar dan penghuni hunian vertikal, dengan memberikan kemudahan dalam pergerakan pejalan kaki, akses kendaraan, serta integrasi dengan moda transportasi umum yang ada di sekitar lokasi.

c. Pengembangan Ruang Publik yang Ramah Pengguna

Mengembangkan ruang publik yang dapat mendukung aktivitas komunitas sekitar, termasuk fasilitas publik seperti taman, area komersial, dan ruang terbuka yang mendukung interaksi sosial dan kenyamanan pengunjung.

d. Keberlanjutan dalam Desain dan Pengelolaan:

Menerapkan prinsip-prinsip keberlanjutan dalam perancangan, dengan fokus pada pengelolaan sumber daya yang efisien, penggunaan material ramah lingkungan, serta pengurangan dampak negatif terhadap lingkungan di sekitar kawasan..

e. Keamanan dan Kenyamanan Pengguna

Memperhatikan desain yang dapat meningkatkan rasa aman dan nyaman bagi pengguna pasar dan penghuni hunian vertikal, melalui pemilihan desain ruang yang aman, pencahayaan yang memadai, serta pengaturan sirkulasi yang jelas dan efisien.

Perancangan ini mencakup aspek fisik pasar, hunian vertikal, infrastruktur pendukung, pengaturan ruang publik di sekitar lokasi, serta penerapan prinsip *Urban Development* dan *Transit-Oriented Development* (TOD) untuk menciptakan kawasan yang terintegrasi dengan baik, ramah pengguna, efisien, dan berkelanjutan. Semua pembahasan akan difokuskan pada

menciptakan ruang yang mendukung kebutuhan masyarakat, baik dari sisi perdagangan, hunian, serta aktivitas sosial di kawasan tersebut.

1.6 Sistematika Penulisan

Sistematik Penulisan yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini sebagai berikut:

- **BAB I PENDAHULUAN**

Membahas mengenai Latar Belakang, Rumusan Masalah, Maksud dan Tujuan, Lingkup Pembahasan, Sistematika Pembahasan

- **BAB II TINJAUAN DAN LANDASAN TEORI**

Membahas mengenai Tinjauan Umum, Tinjauan Khusus Topik, Kelengkapan Data dan Relevansi Pustaka, Pendukung

- **BAB III METODOLOGI**

Membahas mengenai Tahapan-tahapan dalam pembahasan proyek akhir seperti identifikasi Masalah, Penentuan Batasan dan Anggaran, Studi Literatur, Survey Lokasi, Studi Banding, analisa, konsep dasar perencanaan dan perancangan

- **BAB IV ANALISA**

Membahas mengenai Ketajaman dan relevansi pendekatan perancangan arsitektural sesuai dengan Topik, Penerapan ketajaman dan ketepatan Teori Arsitektural yang dipadukan dengan Penekanan Khusus ke dalam pendekatan perencanaan dan perancangan, meliputi, Analisis kondisi dan Potensi Lingkungan, Pengolahan Lokasi, Tapak, Orientasi Karakter Sirkulasi, dll), Analisis Kegiatan dan Sistem, Analisis Sistem Bangunan.

- **BAB V KONSEP DAN IMPLEMENTASI DESAIN**

Membahas mengenai Dasar Perencanaan dan Perancangan, Konsep Perencanaan Bangunan dan Perancangan Seperti Lokasi, Tapak, Ruang, Estetika bangunan, struktur dan utilitas bangunan, Penekanan khusus, Tuntutan Rancangan

- **DAFTAR PUSTAKA**

- **LAMPIRAN**