

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pasar merupakan pusat aktivitas ekonomi yang penting bagi masyarakat, namun pasar memiliki tantangan dalam hal pengelolaan ruang dan sirkulasi. Pasar merupakan sarana yang berfungsi untuk mewadahi aktivitas jual beli di suatu kawasan kota/daerah (Carmona, 2003). Kegiatan jual beli berkaitan dengan pedagang dan pengunjung yang merupakan aktor penggerak aktivitas ekonomi dan sosial di pasar (Indriati & Widyatmoko, 2008). Oleh karena itu, timbal balik antara pedagang, pengunjung, dan pasar saling membutuhkan. Namun, pasar-pasar belum memenuhi kebutuhan pedagang dan pengunjung secara optimal, salah satunya Pasar Induk Kramat Jati di Kawasan Kramat Jati, Jakarta Timur.

Pasar Induk Kramat Jati merupakan salah satu pasar yang terletak di Jakarta Timur. Secara geografis, pasar ini berada di Kecamatan Kramat jati, Kota Jakarta Timur, Indonesia. Pasar Induk Kramat Jati merupakan pasar tipe A yang diresmikan pada tahun 1973. Secara keseluruhan, Pasar Induk Kramat Jati dirancang di atas lahan dengan luas 147.000 m² dengan luas bangunan 83600 m².

Keberadaan Pasar Induk Kramat Jati sangat krusial karena memiliki pengaruh besar terhadap masyarakat sekitar, sebab pasar ini menjadi salah satu distributor buah dan sayur terbesar dengan skala regional di Provinsi Jakarta (Nabila, M Rizal, 2019). Distribusi pasar ini mencakup banyak pasar tradisional, baik di dalam maupun luar wilayah. Tidak hanya itu, pasar ini juga melayani kebutuhan masyarakat sekitar, khususnya pedagang grosir dan eceran.



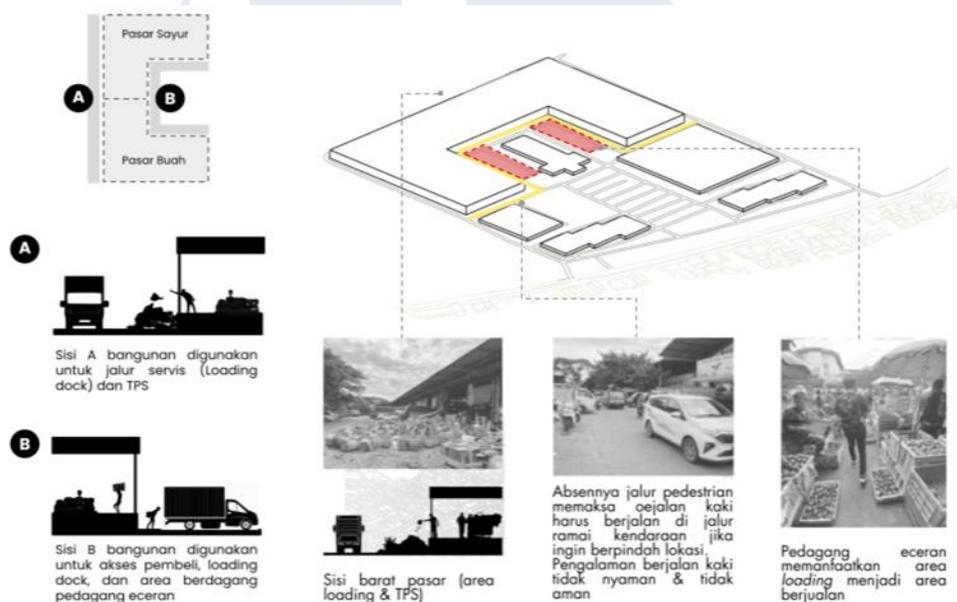
Gambar 1. 1 Peta Distribusi Buah dan Sayur Pasar Induk Kramat Jati

Sumber: Arvin, Marvelly, Owen, Vinny (2023)

Kramat Jati merupakan kawasan yang padat penduduk dengan keragaman aktivitas sosial dan ekonomi. Keberadaan pasar sebagai pusat transaksi sekaligus sebagai ruang publik yang mendukung interaksi sosial antara pelaku usaha, pengunjung, dan masyarakat setempat. Namun, pertumbuhan pasar yang pesat, terutama pertumbuhan pedagang eceran menimbulkan permasalahan tata ruang dan fungsi.

Pada saat melakukan observasi, penulis menemukan beberapa permasalahan segi lingkungan dan sirkulasi pasar. Ruang luar pasar tidak berfungsi dengan baik berdampak bagi pengunjung pasar, akibat keberadaan pedagang eceran di luar bangunan dan penumpukan parkir liar. Kemacetan akibat penumpukan parkir liar mengganggu akses keluar masuk kendaraan. Parkir liar ini terjadi akibat jumlah area parkir yang tidak sebanding dengan jumlah kendaraan pengunjung pasar. Tidak hanya itu, banyak pula pedagang yang memanfaatkan ruang luar sebagai area *servis loading dock* dan Tempat Pembuangan Sementara (TPS). Okupansi pedagang eceran mengganggu sirkulasi pengunjung di ruang luar pasar sehingga hal tersebut menciptakan kemacetan dan mengganggu pergerakan pengunjung yang ingin menuju ke area dalam pasar. Tingginya harga sewa pasar serta efisiensi jangkauan terhadap pengunjung menjadi faktor utama alasan para

penjual eceran memilih untuk berjualan di luar bangunan pasar. Selain itu, minimnya area *loading* memaksa pedagang melakukan kegiatan bongkar muat barang pada sisi bangunan B yang merupakan jalur sirkulasi pengunjung (Gambar 1.2). Dampaknya adalah tumpang tindih aktivitas *loading*, jual-beli, dan parkir liar yang menghambat pergerakan pengunjung sehingga pemanfaatan zona luar tidak sesuai dengan fungsi seharusnya dan berakibat sirkulasi tidak dapat berfungsi secara maksimal.



Gambar 1. 2 Aktivitas dan Kondisi Eksisting Ruang Luar Pasar

Sumber: Arvin Marvelley, Owen, Vinny (2023)

Sirkulasi adalah proses di mana orang dan barang bergerak dalam suatu ruang (Ching, Francis D. K., 2008). Salah satu aspek penting pasar adalah sirkulasi yang baik, agar pengunjung nyaman saat berbelanja di pasar akan. Sirkulasi baik memungkinkan pengunjung berinteraksi dengan penjual, mengakses barang dan tujuan dengan mudah, serta menikmati pengalaman berbelanja. Kenyamanan merupakan salah satu faktor yang memengaruhi pelanggan atau pengunjung untuk memutuskan tujuan mereka akan membeli suatu barang (Khair, 2013). Pengunjung pasar membutuhkan kebebasan saat berjalan di area sirkulasi tanpa hambatan. Pola sirkulasi dan standar yang baik memberikan kenyamanan bagi pengunjung,

khususnya pejalan kaki. Namun, masalah sirkulasi muncul akibat okupansi pedagang eceran yang tidak teratur. Hal ini menyebabkan kemacetan dan kesulitan bagi pengunjung untuk mengakses area pasar. Akibatnya, sirkulasi ruang luar pasar menjadi tidak efisien, mengurangi kenyamanan pengguna, dan menurunkan daya tarik pasar. Kondisi sirkulasi yang buruk ini memerlukan penataan ulang yang memungkinkan jalur pergerakan yang lancar dan terpisah sesuai fungsinya. Dengan demikian, sirkulasi yang baik mampu menciptakan pasar yang lebih tertib dan ramah baik bagi pedagang, pengunjung, dan masyarakat sekitar.

Keberadaan pedagang eceran merupakan daya tarik tidak hanya bagi pengunjung, tetapi menarik pedagang untuk mengembangkan bisnis mereka. Selain itu, peran Pasar Induk Kramat Jati sebagai pusat perdagangan ekonomi patut mendapatkan sorotan. Dengan tersedianya pasar yang mengakomodasi kebutuhan skala besar dan kecil, Pasar Induk Kramat Jati berpotensi untuk meningkatkan ekonomi Kawasan Kramat Jati dan masyarakat sekitar.

Berdasarkan isu dan potensi yang ada, penataan pedagang eceran menjadi tujuan utama perancangan dalam menciptakan ruang transaksi yang nyaman serta sarana interaksi sosial masyarakat (Peraturan Pemerintah RI, 2007). Perancangan akan berfokus pada pengoptimalan dan penataan ruang dengan mempertimbangkan aspek sosial dan ekonomi, serta penyesuaian standar dan peraturan yang ada. Rancangan ini bertujuan untuk mengakomodasi pedagang eceran melalui teori sirkulasi sebagai acuan untuk menciptakan ruang pasar yang lebih tertata.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, penulis merumuskan masalah pada penelitian sebagai berikut:

- 1) Pedagang eceran belum terakomodasi di Pasar Induk Kramat Jati

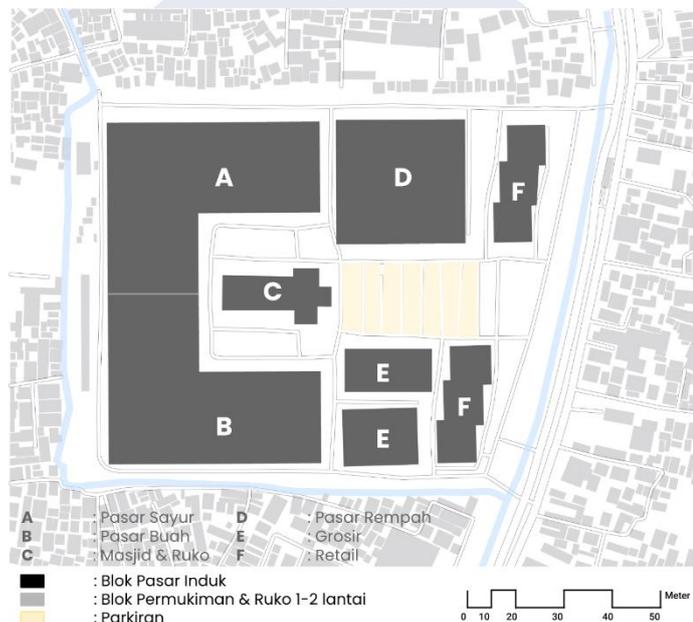
Berdasarkan permasalahan mengenai fungsi, ruang sirkulasi pasar, penulis melakukan perancangan sebagai solusi dari masalah yang ditemukan di Pasar Induk Kramat Jati. Masalah yang ingin diselesaikan perancang, antara lain:

- 1) Penataan ruang pasar yang belum optimal bagi pedagang eceran.

1.3 Batasan Masalah

Batasan perancangan berdasarkan penelitian yang dilakukan sebagai berikut:

- 1) Batasan wilayah penelitian adalah Pasar Induk Kramat Jati (PETA KAWASAN)



Gambar 1. 3 Batasan Wilayah Penelitian

Sumber: Olahan Pribadi, 2025

- 2) Batasan masalah akan berfokus pada tema perancangan, yaitu “Perancangan Pasar Eceran sebagai Ruang Interaksi Sosial dan Ekonomi di Kramat Jati” dengan mempertimbangkan peraturan dan standar yang ada.
- 3) Lingkup perancangan berada pada konteks ruang luar tepat di bagian depan bangunan pasar sayur dan pasar buah, yaitu: GSB = $\frac{1}{2}$ lebar jalan; KDB = 50%; KLB = 2; KB = 4; KDH = 35%; KTB = 50%
- 4) Standar yang digunakan adalah SNI Nomor 7 Tahun 2015 tentang skema sertifikasi pasar rakyat dan standar nasional Indonesia SNI 8152:2015 tentang aspek aksesibilitas, zonasi, parkir, pencahayaan,

dan standar ruang sebagai tolak ukur dan evaluasi terhadap perancangan.

1.4 Tujuan Penelitian

Perancangan Pasar Induk Kramat Jati ini bertujuan untuk penataan ruang dan sirkulasi pasar yang lebih terorganisir dengan pendekatan desain arsitektur yang responsif terhadap kebutuhan pengguna, dalam mengakomodasi pedagang eceran. Tujuannya adalah meningkatkan efisiensi jual beli, dan menciptakan ruang interaksi sosial bagi masyarakat sekitar.

1.5 Manfaat Penelitian

- 1) Bagi perancang, dapat memberikan pemahaman dalam pentingnya desain ruang yang mendukung sirkulasi pengunjung, khususnya pada pasar.
- 2) Bagi pengelola, perancangan ini dapat berguna untuk edukasi dan informasi, serta masukan untuk mengatasi isu dan potensi pada Pasar Induk Kramat Jati.

