

Penataan Kawasan Pasar Minggu di Jakarta Selatan

Komang Agus Sanjaya¹, dan Agus Surya Sadana².

^{1,2}Jurusan Teknik Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Pancasila, Jakarta

Abstrak. Kawasan Pasar Minggu di Jakarta Selatan merupakan simpul perkotaan yang vital, berfungsi sebagai pusat perdagangan dan transportasi yang sangat aktif. Namun, kawasan ini mengalami masalah sistemik yang serius akibat perencanaan ruang yang tidak teratur, ditandai oleh konflik sirkulasi parah, rendahnya keterlayanan berjalan kaki (*walkability*), serta degradasi kualitas lingkungan dan sanitasi. Penelitian ini bertujuan merumuskan konsep Peremajaan Kota (*Urban Renewal*) untuk mentransformasi kawasan yang kumuh dan tidak aman menjadi simpul yang tertata, terintegrasi, dan berkelanjutan. Metode yang digunakan adalah pendekatan *Urban Design* dengan fokus pada pemurnian jalur sirkulasi. Hasilnya adalah usulan perancangan berupa koridor pejalan kaki layang yang secara mulus mengintegrasikan Stasiun KRL dengan area pasar, relokasi PKL ke zona terstruktur, dan peningkatan kualitas ruang publik berstandar Aksesibilitas Universal. Konsep ini juga mencakup perbaikan fundamental sistem utilitas (MEP) dan drainase bawah tanah untuk mengatasi masalah kebersihan. Penataan ini diharapkan dapat mengembalikan hak pejalan kaki dan mengoptimalkan fungsi kawasan secara keseluruhan.

Kata kunci—*peremajaan kota; walkability; sirkulasi; integrasi transit; kawasan pasar minggu.*

1. PENDAHULUAN

Kawasan Pasar Minggu di Jakarta Selatan merupakan simpul perkotaan yang vital, berfungsi sebagai pusat perdagangan dan transportasi yang sangat aktif. Namun, pertumbuhan masif kawasan ini tidak didukung oleh perencanaan ruang yang teratur, menciptakan berbagai masalah sistemik. Tantangan utama meliputi konflik sirkulasi yang parah, di mana percampuran jalur pejalan kaki, kendaraan, dan aktivitas pasar menyebabkan kemacetan dan tingginya risiko keselamatan publik. Selain itu, kualitas lingkungan kawasan ini cenderung rendah, ditandai dengan masalah sanitasi, pengelolaan sampah yang tidak optimal, serta kurangnya kenyamanan dan aksesibilitas bagi pejalan kaki, terutama koneksi menuju Stasiun Pasar Minggu. Permasalahan tata ruang yang tidak teratur ini telah menghambat potensi strategis kawasan dan secara nyata menurunkan kualitas lingkungan perkotaan secara keseluruhan.

Penelitian dan perancangan ini bertujuan untuk mengatasi degradasi ruang tersebut melalui perumusan konsep penataan ulang (*urban renewal*) yang komprehensif. Tujuan utamanya adalah mentransformasi Pasar Minggu dari titik transit bermasalah menjadi simpul yang tertata, teratur, dan berfungsi maksimal sebagai titik destinasi. Konsep perancangan akan berfokus pada penerapan prinsip keterlayanan berjalan kaki (*walkability*), pengaturan sistem sirkulasi yang terpisah dan jelas, serta penyediaan ruang publik yang nyaman dan terhubung. Melalui penataan ulang sistem zonasi dan infrastruktur, hasil perancangan ini diharapkan mampu menciptakan lingkungan yang lebih aman, nyaman, dan manusiawi bagi pedagang maupun pengunjung, sekaligus memperkuat dimensi sosial, ekonomi, dan identitas berkelanjutan kawasan.

2. TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pengertian Penataan Kawasan

Penataan Kawasan adalah proses holistik dalam Perancangan Perkotaan (*Urban Design*) yang menggabungkan seni dan ilmu perencanaan untuk menciptakan, membentuk, dan mengatur ruang fisik di perkotaan. Tujuannya adalah membangun hubungan harmonis dan berkualitas antara aktivitas manusia

dengan lingkungan terbangun. Secara hukum, penataan kawasan mencakup perencanaan, pemanfaatan, dan pengendalian ruang, guna mewujudkan wilayah yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan. Apabila terjadi kemunduran fungsi, penataan dilakukan melalui Peremajaan Kota (*Urban Renewal*), yaitu upaya perbaikan kualitas lingkungan dan pemulihan vitalitas sosial-ekonomi untuk meningkatkan nilai kawasan.

2.2 Prinsip-Prinsip Penataan Kawasan

Penataan Kawasan didasarkan pada empat prinsip utama untuk menciptakan kawasan yang fungsional, aman, nyaman, dan berkelanjutan:

1. Integrasi dan Aksesibilitas: Penataan harus menyatukan semua moda transportasi (KRL, terminal, pasar) dengan memberikan prioritas utama pada pejalan kaki melalui pemisahan jalur yang jelas, aman, lebar, dan terintegrasi (*universal design*).
2. Kualitas Ruang Publik dan Kenyamanan: Ruang terbuka (plaza, taman) harus dirancang dengan skala manusia, bersifat multi-fungsi, dan dilengkapi elemen peneduh, tempat duduk, serta terhubung dengan aktivitas komersial sekitar agar menciptakan lingkungan yang aktif dan aman.
3. Keberlanjutan dan Sanitasi Lingkungan: Prinsip ini fokus pada kesehatan dan ketahanan lingkungan melalui penyediaan sistem pengelolaan sampah dan limbah yang terintegrasi dan tertutup, perancangan drainase yang efektif, dan penggunaan Ruang Terbuka Hijau (RTH) yang maksimal.
4. Identitas dan Estetika: Penataan harus membentuk identitas visual kawasan yang khas sebagai pusat perdagangan/transportasi melalui penataan rapi pada desain fasad bangunan, papan nama, dan fasilitas umum untuk mencapai kesatuan visual yang menarik [1].

2.3 Konsep Penataan Kota yang Berkelanjutan

Penataan Ruang Kota Berkelanjutan merupakan implementasi konsep kota berkelanjutan dalam dimensi spasial, yang menyeimbangkan tiga fungsi utama kota sebagai ekosistem terpadu:

1. Fungsi Ekologis (Lingkungan): Menjaga keseimbangan lingkungan melalui penyediaan RTH minimal 30%, pengendalian pemanfaatan air, dan manajemen bencana.
2. Fungsi Ekonomi (Produksi dan Pertumbuhan): Mendukung aktivitas produksi dan penciptaan lapangan kerja dengan mendorong efisiensi lahan melalui pembangunan campuran (*mixed-use*) dan penyediaan infrastruktur terpadu.
3. Fungsi Sosial Budaya (Manusia dan Keadilan): Berfokus pada keadilan sosial dan identitas dengan menerapkan Aksesibilitas Universal (dapat diakses semua lapisan masyarakat) serta mengalokasikan ruang yang memadai untuk Kualitas Ruang Publik.

2.4 Konsep *Walkability* (Keterlayanan Berjalan Kaki)

Walkability adalah standar yang mengukur sejauh mana suatu lingkungan perkotaan dirancang agar nyaman, aman, dan menarik bagi orang untuk bergerak menggunakan kaki. Konsep ini adalah indikator penting kualitas hidup urban yang secara langsung berkontribusi pada kesehatan publik, pengurangan emisi karbon, dan peningkatan interaksi sosial. Lingkungan dengan *walkability* tinggi dicirikan oleh konektivitas jaringan pedestrian yang baik, kepadatan bangunan yang memadai, penggunaan lahan campuran (*mixed-use*), dan keberadaan fasilitas pendukung seperti peneduh dan tempat istirahat.

3. METODOLOGI

Metodologi perancangan ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif analitik yang berfokus pada perancangan arsitektur dan perencanaan kota (*urban design*). Prosesnya dibagi menjadi empat tahapan utama: pertama, tahap awal meliputi studi literatur terkait *urban renewal*, *walkability*, dan pengumpulan data primer melalui observasi lapangan, serta data sekunder seperti peta tata ruang. Kedua, tahap analisis yang mendalam terhadap sirkulasi, tata massa, kualitas ruang publik, serta identifikasi masalah dan potensi kawasan. Ketiga, tahap perancangan di mana hasil sintesis analisis digunakan untuk merumuskan konsep

dasar, konsep makro kawasan (tata lahan, sirkulasi terpisah), dan konsep detail utilitas. Terakhir, tahap pengembangan berupa visualisasi dan dokumentasi teknis hasil rancangan, seperti masterplan, denah, tampak, potongan, dan perspektif [3].

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisis kawasan pasar minggu mengidentifikasi dua isu krusial yang saling berkaitan dan menjadi fokus utama perancangan. Isu pertama adalah konflik sirkulasi dan aksesibilitas (masalah fungsional), di mana kawasan mengalami kegagalan integrasi fungsi antara stasiun krl, terminal, dan pasar, karena pedagang kaki lima (PKL) dan aktivitas bongkar muat barang mengambil alih jalur pedestrian dan badan jalan utama. Hal ini memicu pencampuran pergerakan (pejalan kaki, kendaraan pribadi, kendaraan umum) secara fatal, menghasilkan kemacetan kronis yang menghilangkan aspek keselamatan, kenyamanan, dan memutus konektivitas, sehingga aksesibilitas dan *walkability* berada pada titik terendah. Isu kedua adalah rendahnya kualitas lingkungan dan sanitasi. Masalah ini terdeteksi dari praktik pengelolaan sampah yang tidak higienis dan terbuka di sekitar pasar, diperparah dengan sistem drainase yang tidak berfungsi sehingga memicu genangan saat hujan. Kondisi ini menciptakan citra kawasan yang kumuh dan tidak sehat, serta secara fundamental bertentangan dengan prinsip penataan kota berkelanjutan yang menuntut keseimbangan fungsi ekologis [4].



Pembahasan Konsep Perancangan

Pembahasan konsep perancangan diarahkan sebagai solusi struktural terhadap temuan masalah di atas, dengan menetapkan integrasi fungsi dan prioritas pejalan kaki sebagai dasar transformasi.

- Penataan Sirkulasi dan Integrasi Fungsi (Pemurnian Jalur):

Menerapkan Pemurnian Jalur Sirkulasi (*Separation of Paths*) untuk mengeliminasi konflik pergerakan. Merancang koridor layang atau koridor ditinggikan sebagai jalur pejalan kaki eksklusif yang menghubungkan langsung Stasiun KRL ke terminal dan area pasar utama, memastikan pergerakan orang bebas hambatan dari kendaraan dan aktivitas bongkar muat. PKL direlokasi ke zona komersial terintegrasi yang diatur permanen di area pasar.

- Peningkatan Kualitas Ruang Publik (*Walkability*) (Kenyamanan dan Keamanan):

Mengembalikan hak pejalan kaki melalui penerapan standar *Walkability* dan Aksesibilitas Universal. Jalur pedestrian dirancang ulang agar lebar, terintegrasi, dan dilengkapi *Universal Design* (rampa, *guiding block*). Kawasan dilengkapi dengan elemen peneduh (vegetasi/kanopi) dan *street furniture* yang memadai. Selain itu, diciptakan Plaza/Ruang Terbuka Hijau (RTH) baru sebagai ruang komunal untuk interaksi sosial dan kegiatan *civic* demi meningkatkan kualitas hidup urban [2].

- Perbaikan Utilitas dan Sanitasi (Aspek Keberlanjutan):

Melakukan perbaikan mendasar pada sistem utilitas (MEP) untuk mencapai standar higienitas dan ekologis. Mengembangkan sistem pengelolaan sampah terpadu, tertutup, dan terpusat untuk menjamin kebersihan. Jaringan drainase dirancang ulang menjadi saluran bawah tanah yang efektif untuk mencegah

genangan air saat hujan, yang merupakan bagian krusial dalam mendukung fungsi ekologis dan keberlanjutan kawasan.

5. KESIMPULAN

Penataan Kawasan Pasar Minggu merupakan keharusan mendesak akibat konflik sirkulasi parah yang menyebabkan kemacetan dan rendahnya *walkability* Kawasan, serta degradasi kualitas lingkungan dan sanitasi. Oleh karena itu, penelitian ini menyimpulkan bahwa solusi paling efektif adalah Peremajaan Kota (*Urban Renewal*) yang secara primer menargetkan peningkatan keterlayanan berjalan kaki. Upaya ini diwujudkan melalui Pemurnian Jalur Sirkulasi dengan merancang koridor pejalan kaki layang yang secara mulus mengintegrasikan Stasiun KRL dan pasar tanpa hambatan kendaraan, sekaligus melakukan relokasi PKL ke zona terstruktur. Konsep perancangan ini dilengkapi dengan peningkatan kualitas ruang publik berstandar Aksesibilitas Universal dan perbaikan fundamental pada sistem utilitas (MEP), termasuk pengelolaan sampah terpusat dan drainase bawah tanah, guna menciptakan kawasan pusat perdagangan dan transit yang tertata, aman, nyaman untuk pejalan kaki, dan berkelanjutan.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] A. Delianur Nasution and W. Zahrah, “Public Open Space as Urban Architecture: Design and Public Life,” AR+DC.
- [2] M. Koçak Güngör, B. Bostancı, N. Yılmaz Bakır, and U. Doğan, “Investigation of Urban Design Approaches in Renewal Areas with Hybrid Decision Model,” *Sustainability* (Switzerland), vol. 14, no. 17, Sep. 2022, doi: 10.3390/su141710543.
- [3] J. Borowczyk, “Sustainable Urban Development: Spatial Analyses as Novel Tools for Planning a Universally Designed City,” *Sustainability*, vol. 10, no. 5, hlm. 1407, Mei 2018, doi: 10.3390/su10051407.
- [4] A. Medrial Zain and N. Suwedi, “Keberlanjutan Fungsi Ekologis Sebagai Basis Penataan Ruang Kota Berkelanjutan.”