

## **MENELAAH RUANG BERTINGGAL MANUSIA PADA PERMUKIMAN DI SEKITAR PASAR: PERMASALAHAN PERANCANGAN KOTA PADA SKALA MAKRO DAN MIKRO**

Emirhadi Suganda, Paramita Atmodiwirjo, dan Yandi Andri Yatmo

Departemen Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Indonesia, Depok 16424, Indonesia

*E-mail: emirhadi@eng.ui.ac.id*

---

### **Abstrak**

Dalam praktek perancangan kota seringkali terjadi ketidaksesuaian antara upaya perancangan fisik yang direncanakan secara makro dengan terpenuhinya kebutuhan masyarakat dalam skala yang lebih mikro. Tulisan ini mencoba untuk membahas permasalahan ini dengan mengangkat sebuah kasus permukiman padat yang menjadi pendukung kegiatan pasar tradisional sebagai fasilitas umum perkotaan. Melalui kasus ini dapat terlihat sebuah dialog antara ruang fisik yang dibentuk melalui perancangan makro dengan kondisi sosial keseharian masyarakat yang menghuninya. Permukiman di sekitar pasar berperan sebagai tempat tinggal para pekerja pasar serta sebagai tempat berlangsungnya berbagai kegiatan pendukung aktivitas pasar. Namun ada kecenderungan bahwa peranan permukiman sebagai sistem pendukung ini tidak diperhatikan kelayakannya sebagai ruang bertinggal. Berdasarkan hasil penelitian ini dapat disimpulkan bahwa dalam praktek perancangan perkotaan, khususnya dalam penyediaan fasilitas umum, diperlukan keterpaduan antara skala perkotaan yang bersifat makro dengan skala keseharian masyarakat yang lebih bersifat mikro. Praktek perancangan kota yang sensitif terhadap keberagaman lingkungan perkotaan dan keterkaitan antar elemen di dalamnya diharapkan mampu menciptakan lingkungan kota yang memenuhi kebutuhan warganya secara berkelanjutan, baik pada skala makro maupun skala mikro.

### **Examine Living Space on the Human Settlement Around the Market: The Problems of the City on the Macro and Micro Scale**

#### **Abstract**

There have been some misfits between the practice of urban planning at a macro scale and the needs of the society at a micro scale. This paper intends to discuss this issue by illustrating a case of high density urban housing as a supporting system for the activities in a traditional market as urban public facilities. The case suggests a dialog between the physical space determined by macro-scale planning and the everyday social life of the community living in the housing surrounding the market. The housing plays an important role as a living space for the market workers and as a setting for various activities that support the trading activities in the market. Unfortunately, there is a tendency that despite its importance, the quality of the housing is still far from sufficient as a space for living. The findings in this study suggest that the practice of urban design, especially in the provision of public facilities, needs to integrate macro urban scale with more micro everyday life of the communities. The practice of urban design needs to be sensitive to the diversity in urban environment and the interrelationships between urban elements. In this way, it would be possible to create urban environment that caters for the needs of its inhabitants in a sustainable way, both at macro scale and micro scale.

*Keywords: urban design, living space, traditional market, housing, interrelationship*

---

## **1. Pendahuluan**

### **1.1 Perancangan Makro vs Mikro**

Kehidupan sebuah kota tidak dapat dilepaskan dari kebutuhan akan berbagai fasilitas umum pendukung kebutuhan warga kota. Fasilitas umum adalah roda

penggerak utama bagi kegiatan dan pertumbuhan ekonomi sebuah kota. Keberadaan fasilitas umum akan mendorong terjadinya peningkatan produktivitas bagi faktor-faktor produksi, dan sebaliknya rendahnya kualitas fasilitas umum dapat menurunkan produktivitasnya. Secara umum sebuah kota membutuhkan beragam

fasilitas umum yang terdiri dari sumberdaya air, transportasi, ketenagalistrikan, energi, telematika, perumahan serta air minum dan penyehatan lingkungan.

Perencanaan fasilitas umum bukanlah semata-mata terkait dengan perancangan bangunan fasilitas umum yang berdiri sendiri, namun merupakan bagian dari perancangan kota secara makro. Dalam perancangan kota seringkali terjadi ambiguitas antara perancangan yang dilakukan pada skala mikro dan skala makro (Madanipour, 1997). Perdebatan antara skala makro dan mikro ini juga tercermin dalam pertentangan antara pendekatan *modernist* dan *postmodernist*. “*The modernist concentrated on the design of an abstract but a integrated space. The postmodern reaction to such abstraction was an attention to smaller scale urban places and their meaning*” (Madanipour, 1997:14). Kedua pendekatan yang berbeda ini dapat menghasilkan perancangan yang berbeda pula. Pendekatan pada skala makro cenderung untuk memperhatikan kota secara keseluruhan namun dapat berakibat luputnya aspek-aspek dalam skala yang lebih kecil.

Salah satu kegagalan dari perancangan kota modern yang banyak mengundang kritik adalah terkait dengan terabaikannya keterhubungan antar elemen di dalamnya, sebagaimana pandangan Jonathan Barnett tentang kota yang ada saat ini: “... *It is a product of decisions made for single, separated purposes, whose interrelationships and side effects have not been fully considered*” (Barnett, dalam George, 1997:2). Pendapat ini menegaskan pentingnya memperhatikan keterkaitan antar elemen yang ada dalam kota. Lebih jauh lagi, dalam tataran perancangan secara makro ini, unsur sosial dari manusia yang tertinggal di kota menjadi aspek yang sangat penting. Dengan demikian pendekatan perancangan secara makro menjadi tidak lengkap tanpa memperhatikan skala mikro, khususnya yang terkait dengan keseharian masyarakat penduduk kota.

Sebagian fasilitas umum yang ada di perkotaan merupakan tanggung jawab pemerintah, meskipun sebagian yang lain sudah ditangani oleh sektor swasta. Salah satu permasalahan yang timbul adalah bahwa sebagian besar kebijakan yang berkaitan dengan fasilitas umum cenderung ditentukan oleh pemerintah secara *topdown*, sehingga cenderung untuk kurang melibatkan peran serta masyarakat serta kenyataan dan fakta di lapangan. Hal ini bertentangan dengan upaya mencapai pembangunan berkelanjutan di perkotaan yang antara lain harus memenuhi kriteria pro keadilan sosial (Madrim, 2005), serta dipengaruhi oleh tiga pilar yaitu aspek lingkungan, ekonomi dan sosial (Salim, 1993). Untuk mencapai pembangunan kota yang berkelanjutan, diperlukan strategi perancangan kota yang memperhatikan aspek-aspek lingkungan-sosial-ekonomi secara seimbang-dinamis, memperhatikan pembangunan

spesifik lokal, serta bersifat tidak linear melainkan mengandung proses umpan balik (Becker, 1997).

Pada kenyataannya, dalam praktek perancangan kota yang umum terjadi, masih banyak ditemui ketidaksesuaian antara upaya perancangan fisik yang direncanakan secara makro dengan terpenuhinya kebutuhan masyarakat dalam skala yang lebih mikro. Tulisan ini mencoba untuk membahas permasalahan ini dengan mengangkat sebuah kasus permukiman padat yang menjadi pendukung kegiatan pasar tradisional yang merupakan salah satu fasilitas umum perkotaan. Diskusi kasus ini merupakan upaya menggali terjadinya dialog antara ruang fisik yang dibentuk melalui perancangan makro dengan kondisi sosial keseharian masyarakat yang menghuninya.

## 1.2 Permukiman di Sekitar Pasar Tradisional: Sebuah Permasalahan Perancangan Makro vs Mikro

Pasar merupakan sebuah fasilitas umum perkotaan yang dibutuhkan untuk mendukung kegiatan sehari-hari penduduk kota. Pasar adalah sarana perkotaan yang merupakan tempat terjadinya transaksi antara penjual dan pembeli. Di DKI Jakarta, masalah perpasaran khususnya pasar tradisional dikelola oleh PD Pasar Jaya yang mengelola sebanyak 151 buah pasar. Hasil survei menunjukkan bahwa setiap hari pasar di DKI Jakarta dikunjungi oleh lebih dari dua juta pengunjung atau kurang lebih 20 persen penduduk Jakarta (Wibowo, 2009). Hal ini menunjukkan peranan pasar yang sangat penting dalam kehidupan kota.

Pengaturan pasar telah banyak dilakukan melalui berbagai peraturan perundangan yang dikeluarkan oleh berbagai sektor, antara lain Keputusan Bersama Memperindag dan Mendagri No. 145 Tahun 1997 dan No. 57 Tahun 1997 tentang Penataan dan Pembinaan Pasar dan Pertokoan, Perda DKI Jaya No. 6 Tahun 1992 tentang Pengurusan Pasar, dan Peraturan Presiden No. 112 Tahun 2007 mengenai Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan, Toko Modern.

Ketentuan dan peraturan yang ada tentang perencanaan pasar umumnya terkait dengan aspek yang harus dipenuhi dalam penyediaan fasilitas fisik pendukung pasar tradisional. Sebagai contoh, Peraturan Presiden No. 112 Tahun 2007 antara lain mengatur pendirian pasar tradisional yang wajib memenuhi ketentuan berikut ini: (i) memperhitungkan kondisi sosial-ekonomi masyarakat dan keberadaan pasar tradisional, pusat perbelanjaan dan toko modern serta usaha kecil, termasuk koperasi yang ada di wilayah yang bersangkutan; (ii) menyediakan areal parkir paling sedikit seluas kebutuhan parkir satu buah kendaraan roda empat untuk setiap 100 m<sup>2</sup> luas pasar tradisional; dan (iii) menyediakan fasilitas yang menjamin fasilitas

pasar tradisional yang bersih, *hygienis*, aman, tertib dan ruang publik yang nyaman.

Namun demikian, sejumlah aspek lain nampaknya luput dari peraturan perundangan yang ada. Yang pertama, adanya kenyataan bahwa kegiatan pasar hanya dapat berlangsung dengan dukungan sumber daya manusia yang menjadi pedagang pasar. Perlu disadari bahwa para pedagang pasar yang menjadi tulang punggung berlangsungnya kegiatan ekonomi di pasar juga memiliki kebutuhan sebagaimana penduduk kota pada umumnya, termasuk kebutuhan tempat tinggal yang layak. Namun nampaknya kebutuhan tempat tinggal bagi pedagang pasar ini belum mendapat perhatian khusus. Akibatnya dalam banyak kasus pedagang pasar terpaksa memanfaatkan ruang yang ada untuk tempat tinggal, baik di permukiman sekitar pasar ataupun menggunakan kios pasar menjadi tempat tinggal. Sebagaimana terjadi di pasar Kalideres Jakarta Barat, dari 120 kios yang ada, hampir 80 kios dijadikan tempat tinggal (Purwoko, 2009).

Aspek kedua adalah bahwa keberadaan pasar di sebuah lokasi cenderung memicu perkembangan lokasi tersebut. Seringkali ditemui bahwa wilayah di sekitar pasar berkembang menjadi wilayah dengan beragam fungsi, baik yang berkaitan dengan fungsi perdagangan sebagai perpanjangan dari pasar ataupun fungsi lain. Permukiman di sekitar pasar pun cenderung untuk berkembang, baik untuk mewedahi sumber daya manusia yang menjadi pedagang pasar, ataupun membuka peluang usaha baru sebagai imbas dari perkembangan pasar.

Kedua aspek di atas, yaitu aspek kebutuhan bertinggal pedagang pasar dan aspek perkembangan wilayah sekitar pasar, hingga saat ini belum diatur secara jelas dalam peraturan perundangan yang ada. Pedagang pasar cenderung terpaksa memenuhi kebutuhannya secara sporadis, antara lain dengan menempati permukiman di sekitar pasar yang kemudian menjadi ruang kota yang tidak terencana dengan baik. Permukiman di sekitar pasar memiliki peran strategis sebagai sistem pendukung keberlangsungan kegiatan perdagangan di pasar. Di lain pihak, ada kecenderungan sistem pendukung ini kurang diperhatikan kelayakannya sebagai ruang hidup bagi manusia yang menempatnya. Keterkaitan antara fasilitas umum pasar dan permukiman pendukungnya serta manusia penghuninya inilah yang akan menjadi isu utama dalam tulisan ini.

Menanggapi permasalahan di atas, maka studi kasus permukiman di sekitar pasar dalam tulisan ini akan mencoba menjawab pertanyaan: "Pendekatan perancangan kota seperti apa yang mampu menanggapi kebutuhan penyediaan fasilitas umum yang sesuai dengan aspirasi masyarakat dan berfokus pada peningkatan kualitas hidup masyarakat?" Secara khusus

studi kasus ini akan menggali: "Sejauh mana permukiman di sekitar pasar memiliki kelayakan sebagai sistem pendukung pasar dan sebagai ruang hidup manusia?"

### 1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk mengungkap kondisi fisik yang ada di lingkungan permukiman di sekitar pasar, sebagai upaya mencari keterkaitan antara pasar sebagai fasilitas umum perkotaan, permukiman di sekitar pasar sebagai sistem pendukungnya, serta kehidupan manusia penghuni permukiman tersebut.

Hasil penelitian dapat memberikan manfaat berupa masukan bagi penataan dan pengelolaan lingkungan pasar tradisional dan permukiman pendukung di sekitarnya yang selama ini belum tersentuh oleh kebijakan yang ada, sehingga dapat meningkatkan kualitas lingkungan hidup sumber daya manusia yang menjalankan aktivitas pasar dan bertinggal di permukiman sekitarnya. Secara umum hasil penelitian ini memberikan masukan bagi praktek perancangan kota yang menyeimbangkan skala makro perancangan fasilitas umum perkotaan dengan skala mikro yang terkait dengan kehidupan sehari-hari penduduk perkotaan.

## 2. Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan sebuah *exploratory research* yaitu penelitian eksplorasi dengan mengembangkan teori atau konsep yang sudah ada dan memformulasikan dengan perkembangan dinamis yang terjadi pada saat ini. Telaah kritis akan dilakukan melalui ranah makna yang akan didekati dengan analisis kualitatif, sedangkan ranah fakta akan didekati dengan analisis kuantitatif.

Penelitian ini mengangkat sebuah kasus permukiman padat yang berada di sekitar PD Pasar Jaya Kramat Jati, Jakarta Timur. Secara khusus penelitian difokuskan pada lingkungan wilayah RT 002 dan 003, RW 01 Kelurahan Kramat Jati. Untuk memperoleh gambaran kondisi permukiman dan kehidupan penghuninya, pengumpulan data dilakukan melalui wawancara terstruktur dan observasi kondisi fisik pada 30 (tiga puluh) buah rumah. Observasi kondisi fisik juga dilakukan terhadap keadaan lingkungan permukiman secara umum.

Pengamatan kondisi fisik meliputi aspek-aspek: ketersediaan ruang dalam rumah (luas, rasio luas per penghuni dan jumlah ruangan), kualitas ruang (pencahayaannya dan pengudaraan), ketersediaan ruang terbuka hijau, pemenuhan kebutuhan air bersih, serta pembuangan air kotor dan sampah. Aspek-aspek fisik ini merupakan indikator dari kualitas lingkungan hidup permukiman, yang menunjukkan sejauh mana

kebutuhan tempat tinggal yang layak terpenuhi bagi penghuni permukiman.

Selanjutnya analisis lebih lanjut dilakukan secara kualitatif terhadap fakta kondisi permukiman ini, untuk mencari keterkaitan antara kondisi fisik permukiman yang ada dan kaitannya dengan peranan permukiman sebagai sistem pendukung pasar dan sebagai ruang bertinggal manusia.

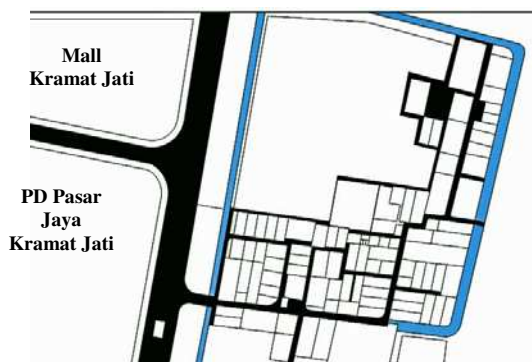
### 3. Hasil Penelitian dan Analisis

#### 3.1 Gambaran Umum Permukiman

Lokasi permukiman yang menjadi sasaran penelitian penelitian adalah di wilayah sekitar PD Pasar Jaya Kramat Jati yang terletak di Jalan Raya Bogor. Pasar ini umumnya dikenal sebagai "Pasar Kramat Jati" untuk membedakannya dengan "Pasar Induk Kramat Jati" yang juga berada di jalan yang sama. Permukiman ini berada di seberang pasar, dan dapat dicapai melalui sebuah gang yang berada di bawah jembatan halte busway. Terdapat sebuah sungai yang mengelilingi wilayah permukiman ini (Gambar 1).

Di wilayah permukiman ini terdapat sekitar 60 kepala keluarga dengan mata pencaharian terbesar adalah sebagai pedagang di Pasar Kramat Jati. Di samping itu, secara umum di permukiman ini cukup banyak penghuni yang menjadikan rumahnya sebagai tempat usaha, seperti usaha warung makan dan warung kelontong. Selain itu permukiman ini juga dihuni sejumlah penduduk yang bekerja bukan sebagai pedagang ataupun tidak bekerja di wilayah sekitar pasar.

Lokasi yang menjadi sasaran penelitian ini merupakan wilayah permukiman padat dengan bangunan rumah-rumah yang saling berdempetan satu sama lain. Jalan-jalan di antara rumah merupakan jalan yang relatif sempit yaitu berkisar antara 1-2 meter (Gambar 2). Mayoritas bangunan perumahan yang ada berupa rumah kontrakan, yang umumnya terdiri dari dua atau tiga petak ruangan berukuran 3m x 3m atau 2m x 3m.



Gambar 1. Lokasi Permukiman RT 002-003, RW 01 Kelurahan Kramat Jati



Gambar 2. Kondisi Jalan Permukiman

#### 3.2 Kualitas Lingkungan Permukiman sebagai Ruang Bertinggal

Berikut ini adalah gambaran lebih lanjut tentang kondisi fisik permukiman ini untuk melihat sejauh mana kebutuhan ruang hidup penghuninya dapat terpenuhi. Ilustrasi pada Tabel 1 di bawah ini diperoleh berdasarkan wawancara dan observasi di 30 (tiga puluh) rumah, yang terdiri dari 8 rumah tunggal dan 22 rumah petak. Sejumlah indikator digunakan untuk menentukan kualitas lingkungan permukiman dalam berbagai aspek: a) ruang bertinggal; b) kualitas ruang; c) ruang terbuka hijau; d) air bersih; dan e) pembuangan limbah. Kualitas lingkungan permukiman ditinjau dari berbagai indikator tersebut digambarkan dalam Tabel 1.

Berdasarkan data pada Tabel 1 dapat terlihat bahwa kondisi permukiman yang menjadi lokasi penelitian masih jauh dari memadai. Masih banyak kebutuhan akan tempat tinggal yang layak yang belum dapat terpenuhi bagi penghuni permukiman ini, antara lain:

(a) Kebutuhan akan ruang bertinggal dengan ukuran yang layak: masih banyak rumah yang memiliki luas jauh di bawah standar minimum luas ruang per penghuni yang ditentukan dalam Keputusan Menteri Kimpraswil No. 403/2002 tentang persyaratan rumah sederhana sehat, yaitu 7,2 m<sup>2</sup> (standar ambang) ataupun 9 m<sup>2</sup> (standar nasional).

(b) Kebutuhan kualitas ruang yang diperlukan untuk kenyamanan bertinggal: masih terdapat ruang-ruang yang tidak memperoleh pengudaraan dan pencahayaan alami sama sekali, yang sebagian besar adalah ruang yang digunakan untuk tidur.

(c) Kebutuhan untuk ruang terbuka hijau: halaman rumah yang memadai sangat jarang ditemui pada rumah-rumah di permukiman ini akibat ketersediaan ruang yang sangat terbatas.

Tabel 1. Kualitas Lingkungan Rumah di Lokasi Penelitian

Aspek Lingkungan	Indikator	Deskripsi
Ruang bertinggal	Luas rumah	Sebanyak 30% rumah memiliki luas kurang dari 21m <sup>2</sup> yang merupakan luas minimum dari Rumah Inti Tumbuh (RIT). Sebanyak 27% rumah memiliki luas di antara 21-36 m <sup>2</sup> , dan sekitar 34% memiliki luas lebih dari 36 m <sup>2</sup> .
	Rasio luas ruang per penghuni (a)	Mayoritas rumah yaitu 84% memiliki rasio luas rumah per penghuni kurang dari standar minimum 9 m <sup>2</sup> /orang. Bahkan sebanyak 67% tidak memenuhi standar ambang 7,2 m <sup>2</sup> /orang.
	Jumlah ruang	Jumlah ruang yang ada di sebagian besar rumah adalah sebanyak 1-3 ruang (40%) atau sebanyak 4-6 ruang (43%). Rumah yang hanya memiliki 1-3 ruang umumnya menggabungkan berbagai fungsi bertinggal dalam ruang yang sama, seperti makan, tidur dan lain-lain.
Kualitas ruang	Pengudaraan alami	Rata-rata persentase ruang di dalam rumah yang memiliki akses terhadap pengudaraan alami secara langsung adalah sebesar 64%. Sebanyak rata-rata 14% memperoleh pengudaraan alami secara tidak langsung. Masih terdapat rata-rata 22% dari ruang yang ada dalam rumah yang tidak mendapat pengudaraan alami. Di antara ruang yang tidak memperoleh pengudaraan alami sama sekali, 55% adalah kamar tidur, 13% adalah dapur dan 6% adalah kamar mandi.
	Pencahayaan alami	Rata-rata persentase ruang di dalam rumah yang memiliki akses terhadap cahaya alami adalah sebesar 73%. Masih terdapat rata-rata 25% dari ruang yang ada dalam rumah yang tidak mendapat cahaya alami. Di antara ruang yang tidak memperoleh pencahayaan alami sama sekali, 62% adalah kamar tidur, 12% adalah kamar mandi dan 7% adalah dapur.
Ruang hijau	Ketersediaan halaman rumah	Sebanyak 53% rumah tidak memiliki halaman sama sekali, 27% hanya memiliki teras. Hanya 10% yang memiliki halaman yang dapat menyerap air, dan 10% memiliki halaman yang terdiri dari tanah dan teras.
	Ketersediaan tanaman	Sebanyak 50% rumah tidak memiliki tanaman sama sekali. 40% rumah hanya memiliki sedikit tanaman (umumnya berupa pot tanaman) dan hanya 10% rumah yang memiliki tanaman yang cukup banyak.
Air bersih	Sumber air bersih untuk keperluan sehari-hari	Sumber air utama untuk minum adalah air tanah (73%) dan air mineral (27%). Untuk memasak, mandi dan mencuci, hampir semua rumah menggunakan air tanah. Tidak ada yang menggunakan sumber air bersih dari PAM.
	Fasilitas kamar mandi	Pada sebagian rumah tidak terdapat kamar mandi sendiri sehingga harus menggunakan kamar mandi umum
Pembuangan limbah	Sistem pembuangan sampah	Pembuangan sampah pada mayoritas rumah (73,3%) dilakukan dengan cara membawanya ke pasar. Namun sebagian yang lain membuang sampahnya langsung ke sungai, yang umumnya dilakukan bila malas membawa sampah ke pasar.
	Sistem pembuangan air kotor	Pembuangan air kotor dari semua rumah langsung menuju ke kali. Tidak terdapat septictank untuk pembuangan limbah padat.

(a) Standar minimum luas ruang per penghuni dalam Keputusan Menteri Kimpraswil No. 403/2002 tentang persyaratan rumah sederhana sehat, yaitu 7,2 m<sup>2</sup> (standar ambang) ataupun 9 m<sup>2</sup> (standar nasional).

d) Kebutuhan air bersih: masih mengandalkan sumber air bersih dari air tanah, dan tidak ada pemenuhan kebutuhan air yang bersumber dari PAM.

e) Kebutuhan pembuangan limbah: tidak terdapat sistem pembuangan limbah yang memadai, baik air kotor maupun sampah, sehingga para penghuni rumah membuang sampahnya ke pasar dan membuang limbah air kotornya ke sungai.

Data di atas menunjukkan kualitas permukiman yang masih jauh dari kelayakan sebagai ruang bertinggal

sehari-hari. Selanjutnya pembahasan berikut ini akan mencoba melihat masalah permukiman ini yang berkaitan dengan peranannya sebagai pendukung kegiatan pasar.

### 3.3 Permukiman sebagai Sistem Pendukung Pasar

Berdasarkan hasil pengamatan di lapangan, ternyata permukiman di sekitar pasar cenderung untuk berperan lebih dari sekedar tempat tinggal seperti permukiman pada umumnya. Letak permukiman di dekat pasar ternyata memicu perkembangan permukiman yang bersifat khusus. Permukiman yang menjadi sasaran

penelitian ini memiliki komposisi penduduk yang beragam. Dari 30 rumah yang menjadi sampel penelitian, terdapat sebanyak 36,7% rumah yang dihuni oleh pedagang pasar.

Fakta yang ditemui di lapangan menunjukkan bahwa banyaknya penghuni permukiman bermata pencaharian sebagai pedagang nampaknya cukup mempengaruhi kondisi lingkungan permukiman secara umum. Hal ini terjadi karena tidak sedikit para pedagang yang menyimpan barang dagangannya di rumah. Permukiman yang telah padat menjadi semakin padat dengan hadirnya barang-barang dagangan yang dimiliki oleh warga.

Kondisi ini membuat lingkungan permukiman menjadi sumpek, serta ditambah dengan berbagai bau-bauan yang bersumber dari barang dagangan tersebut. Sebagai contoh terdapat juragan jengkol yang menyimpan dagangannya di rumahnya, sehingga lingkungan di sekitar rumahnya pun menjadi berbau jengkol. Terdapat pula tempat pemotongan ayam serta kandang sapi yang tentu saja mengganggu penciuman warga sekitar akibat limbahnya.

Kecenderungan lain yang ditemui dari permukiman di sekitar pasar ini adalah berkembangnya berbagai jenis usaha yang dilakukan para penghuni di rumahnya. Sebanyak 23,3% rumah yang menjadi sampel penelitian



**Gambar 3. Rumah Menjadi 'Gudang' Tempat Penyimpanan Barang Dagangan**

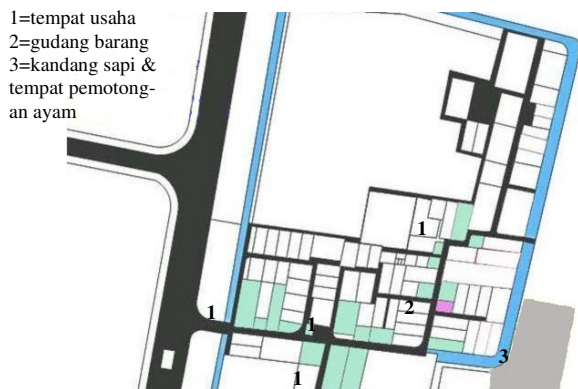


**Gambar 4. Kandang Sapi di Permukiman**

juga digunakan sebagai tempat usaha. Usaha yang paling dominan ditemui adalah warung kelontong dan warung makanan. Nampaknya perkembangan usaha warung ini dipicu oleh letak permukiman yang dekat dengan pasar sebagai pusat keramaian. Selain itu banyak pula warga yang memang menghabiskan waktu di pasar, sehingga untuk makan lebih sering membeli dibandingkan memasak sendiri.

Selain usaha penjualan makanan dan barang kelontong ini, terdapat pula berbagai usaha yang bervariasi mulai dari konveksi, las karbit, pembuatan roti hingga tempat pemotongan ayam dan kandang sapi. Berbagai usaha ini tersebar di berbagai rumah yang ada dalam permukiman ini (Gambar 5 dan 6).

Fakta-fakta di atas menjelaskan adanya karakteristik permukiman di sekitar pasar yang tidak ditemui pada permukiman pada umumnya. Peranan permukiman tidak lagi semata-mata sebagai tempat tinggal, namun juga merupakan sistem pendukung berlangsungnya kegiatan pasar. Permukiman pun menjadi multi-fungsi, selain sebagai tempat tinggal juga menjadi perluasan



**Gambar 5. Berbagai Tempat Usaha di Dalam Permukiman**



**Gambar 6. Warung Usaha Milik Warga di Dalam Permukiman**

dari kegiatan pasar, yaitu sebagai tempat penyimpanan barang, sebagai penyedia makanan para pedagang pasar, serta sebagai pelengkap layanan perdagangan melalui usaha yang dilakukan oleh warga.

Keterkaitan penghuni permukiman dengan lingkungan pasar juga tercermin dalam berbagai kebiasaan sehari-hari yang berkembang di situ. Salah satu kebiasaan yang cukup menonjol adalah kebiasaan untuk membawa sampah dari rumah ke pasar untuk kemudian diangkut oleh petugas sampah yang mengelola sampah pasar. Kegiatan membuang sampah ke pasar telah menjadi kebiasaan para penghuni terutama dengan tidak adanya sistem pengelolaan sampah yang jelas di dalam permukiman. Pada akhirnya, sistem pengelolaan sampah yang ada di pasar menjadi terbebani juga oleh sampah yang berasal dari para penghuni lingkungan sekitarnya. Hal ini tentunya tidak pernah dipertimbangkan sebelumnya dalam perencanaan sistem pengelolaan sampah di pasar. Fakta ini merupakan salah satu dampak adanya keterkaitan erat antara pasar dengan permukiman di sekitarnya.

Hal lain yang juga ditemui dari penelitian ini adalah kebiasaan para pedagang pasar untuk melakukan aktivitas utamanya mempersiapkan barang dagangan mulai sejak tengah malam hingga pagi hari. Sementara itu, pada siang dan sore hari setelah selesai berdagang kebanyakan mereka beristirahat. Dengan demikian maka rumah tinggal lebih berperan sebagai tempat untuk tidur dan beristirahat, sementara aktivitas yang terbanyak mereka lakukan tidak berlangsung di dalam rumah. Hal ini cukup menjelaskan kenyataan bahwa para pedagang pasar dapat bertahan tinggal di permukiman dengan kondisi yang kurang nyaman, karena pada dasarnya bagi mereka rumah hanyalah sekedar tempat untuk tidur saja. Masalah kenyamanan tidaklah terlalu menjadi tuntutan bagi mereka, namun yang terpenting adalah bagaimana aktivitas perdagangan mereka dapat berlangsung dengan lancar. Namun sebaliknya bagi para penduduk yang bukan pedagang pasar, umumnya menyatakan terganggu dengan ketidaknyamanan lingkungan permukiman tersebut.

### 3.4 Permukiman di Sekitar Pasar: Perancangan Skala Makro dan Mikro

Pasar sebagai fasilitas umum dan permukiman sebagai pemenuhan kebutuhan ruang bertinggal memiliki orientasi yang berbeda secara prinsip. Permukiman merupakan kebutuhan dasar manusia yang berperan sebagai sarana bagi tumbuh kembangnya kehidupan masyarakat. Di sisi lain pasar merupakan bagian dari kegiatan ekonomi sektor riil perkotaan yang dipengaruhi dan mempengaruhi dinamika sektor riil itu sendiri (Bappenas, 2003). Dalam konteks keseharian, kenyataannya kedua fungsi yang berbeda itu dapat memiliki keterkaitan yang saling mempengaruhi.

Permukiman pun bukan semata pemenuhan kebutuhan fisik namun menjadi sebuah setting terjadinya relasi antara lingkungan fisik dengan kehidupan sosial dan keseharian penghuninya. "*Housing is a place where infrastructure meets the living routine of social life*" (Appadurai, 2003:50). Dalam kasus permukiman di sekitar pasar, kehidupan rutin pedagang pasar pun memberi warna berlangsungnya kehidupan keseharian di permukiman, serta sedikit banyak berpengaruh pada kondisi fisik lingkungan.

Uraian di atas menunjukkan adanya penyebaran aktivitas pasar ke kawasan sekitarnya dalam bentuk berkembangnya permukiman yang dihuni pekerja pasar. Permukiman di sekitar pasar pada dasarnya merupakan pendukung bagi aktivitas pelayanan pasar itu sendiri. Pada kenyataannya, penataan permukiman sebagai sistem pendukung fasilitas umum pasar saat ini belum mendapat perhatian yang serius. Akibatnya terjadi ketidaknyamanan bagi masyarakat dengan kualitas permukiman yang masih belum layak sebagai ruang tinggal. Fakta ini bertentangan dengan UU No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman yang menyebutkan "Setiap warga negara mempunyai hak untuk menempati dan/atau menikmati dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur." Saat ini terdapat sejumlah 13.450 pasar tradisional dengan 12.650.000 pedagang (Wibowo, 2009). Ini berarti sedemikian banyaknya jumlah pedagang sebagai tulang punggung aktivitas pasar yang perlu diperhatikan kebutuhan tempat tinggalnya.

Permasalahan yang sering terjadi adalah bahwa perencanaan pada skala perkotaan yang luas cenderung untuk berbasis pada kebijakan yang bersifat *topdown*, peraturan dan ketentuan yang terkotak-kotak antar sektoral, serta peranserta masyarakat yang minimal. Di lain pihak, menjadi penting bagi perancangan perkotaan untuk menempatkan kebutuhan publik sebagai prioritas (Tibbalds, 1992). Kondisi permukiman di sekitar pasar mengindikasikan sebuah kegagalan dalam perencanaan kota yang terpadu dan bertumpu pada kebutuhan masyarakat. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa tidak mungkin perencanaan pasar sebagai fasilitas umum perkotaan dilakukan berdiri sendiri terlepas dari aspek perkotaan lainnya termasuk permukiman pendukung aktivitas pasar.

Hal ini juga menunjukkan adanya keterkaitan antara kebutuhan makro pada skala perkotaan akan pasar sebagai fasilitas umum dengan kebutuhan mikro berupa permukiman yang mendukung kegiatan pasar dengan ruang tinggal yang layak. Perdebatan antara perlunya perencanaan pada skala makro atau mikro telah lama menjadi perdebatan dalam wacana perancangan kota (*urban design*). Diperlukan pendekatan yang meliputi keduanya, baik dalam skala makro dan skala mikro



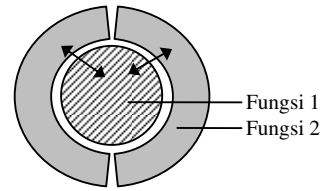
(Madanipour, 1997). Dalam kasus permukiman di sekitar pasar yang menjadi pembahasan di sini, jelaslah bahwa diperlukan perhatian yang setara antara pemenuhan fasilitas umum perkotaan dalam skala makro dan pemenuhan kebutuhan masyarakat dalam skala yang lebih mikro.

Kasus permukiman di sekitar pasar yang menjadi bahasan dalam tulisan ini juga terkait dengan ruang lingkup kegiatan perancangan dalam sebuah kota. Ruang lingkup dari kegiatan perancangan kota seringkali disebut sebagai *second order design* (George, 1997). Perancang tidaklah langsung berhubungan dengan obyek desainnya namun lebih bersifat "*design the decision environment within which other designers create the design object*" (George, 1997: 53). Berbeda dengan *first order design* yang berkaitan langsung dengan obyek dan semata-mata mempertimbangkan aspek fungsi, iklim, topografi dan estetika, maka dalam *second order design* ini terdapat pula aspek sosial, ekonomi, politik dan hukum. Hanya dengan pemahaman ruang lingkup perancangan yang luas, kita dapat mencakup seluruh rancangan perkotaan, baik dalam skala makro maupun mikro, sebagai proses ataupun produk, serta meliputi aspek visual maupun spasial (Madanipour, 1997).

Praktek perancangan yang meliputi aspek makro maupun mikro perlu diwujudkan dalam kebijakan yang mengatur berbagai aspek perkotaan dengan mempertimbangkan segala keterkaitannya. Pada kenyataannya hingga saat ini kebijakan pemerintah yang ada cenderung untuk mengatur fungsi atau zona tertentu dari lingkungan perkotaan. Sebagai contoh, ketentuan yang ada hanya mengatur masalah permukiman saja ataupun hanya mengatur masalah perpasaran saja. Belum disadari bahwa dalam berbagai kasus mungkin ditemui *grey area* antara kedua fungsi yang berbeda tersebut, sebagaimana telah dipaparkan dalam kasus permukiman di sekitar pasar.

Lemahnya perhatian dalam menangani *grey area* ini pada akhirnya dapat berakibat pada terbaikannya kepentingan kelompok masyarakat tertentu, terutama kelompok masyarakat menengah ke bawah. Di lain pihak, kondisi *grey area* ini sangat mungkin terjadi di berbagai konteks lingkungan perkotaan, mengingat keberagaman (*diversity*) merupakan karakteristik penting dari sebuah kota (Jacobs, 1961; Sennett, 1970).

Dengan demikian jelaslah bahwa diperlukan sebuah praktek perancangan yang sensitif terhadap berbagai kebutuhan dalam skala perkotaan yang berbeda-beda, tidak hanya kebutuhan fasilitas umum dalam skala perkotaan yang luas, namun juga kebutuhan masyarakat dalam bertinggal sehari-hari di kota. Lebih dari itu, diperlukan sebuah pemahaman yang baik akan adanya keterkaitan antar satu bagian lingkungan perkotaan



Gambar 7. Keterkaitan Antar Elemen Perkotaan

dengan lingkungan lain. Dalam kasus permukiman pasar yang telah diuraikan di atas, pasar berperan sebagai generator yang mampu mengubah karakter dari fungsi permukiman, akibat terjalannya keterkaitan antara fungsi pasar dan fungsi permukiman.

Kecenderungan untuk mengkotak-kotakkan lingkungan perkotaan melalui *zoning* yang sama sekali terpisah satu sama lain merupakan sebuah problematika dalam perancangan kota modern (Jacobs, 1961) yang harus dicermati. Kehidupan perkotaan bukanlah sesuatu yang dengan mudah dapat dikotak-kotakkan ke dalam segmen-segmen yang berdiri sendiri-sendiri. Namun keterkaitan antar satu bagian dengan yang lain itulah yang menjadikan aktivitas kota dapat berlangsung, sebagaimana telah ditunjukkan oleh kasus permukiman di sekitar pasar. Dengan demikian maka praktek perancangan kota harus dapat mengakomodasi keberagaman itu dengan segala keterkaitan antar elemen di dalamnya.

#### 4. Kesimpulan

Dalam praktek perancangan perkotaan, khususnya dalam penyediaan fasilitas umum, diperlukan keterpaduan antara skala perkotaan yang bersifat makro dengan skala keseharian masyarakat yang lebih bersifat mikro. Adanya keterkaitan antar berbagai elemen di lingkungan perkotaan merupakan hal yang harus menjadi perhatian sehingga terhindar dari kecenderungan perancangan yang bersifat sektoral dan parsial. Hal ini harus perlu tertuang melalui kebijakan perancangan kota yang tidak mengkotakkan fungsi-fungsi ruang yang berbeda-beda.

Hasil penelitian terhadap permukiman di sekitar pasar mengindikasikan adanya keterkaitan antar elemen di dalam sebuah kota. Pasar sebagai fasilitas umum yang melayani penduduk kota, pada kenyataannya memiliki sistem pendukung berupa permukiman di sekitarnya yang menjadi tempat tinggal para pekerja pasar serta tempat berlangsungnya berbagai kegiatan pendukung aktivitas pasar. Hasil penelitian ini mengindikasikan adanya kecenderungan peranan permukiman sebagai sistem pendukung ini tidak diperhatikan kelayakannya sebagai ruang hidup. Padahal sistem pendukung ini merupakan bagian penting dalam menjamin berlangsungnya pelayanan pasar bagi penduduk kota pada umumnya.



Fakta penyebaran aktivitas pasar ke kawasan sekitarnya dalam bentuk berkembangnya permukiman yang dihuni pekerja pasar menunjukkan pentingnya perencanaan kota yang bersifat menyeluruh dan terintegrasi. Kecenderungan pengembangan kebijakan yang bersifat *top down* umumnya mengarah pada perencanaan skala makro yang mengakibatkan terabaikannya fakta keseharian di dalam masyarakat. Untuk itu diperlukan pengembangan kebijakan terkait fasilitas umum di perkotaan yang berpijak pada kenyataan yang terjadi dalam keseharian penduduk kota. Kenyataan ini hanya dapat dipahami melalui penggalian fakta dalam skala yang lebih mikro di tengah masyarakat.

Praktek perancangan kota yang sensitif terhadap keberagaman lingkungan perkotaan dan keterkaitan antar elemen di dalamnya diharapkan mampu menciptakan lingkungan kota yang memenuhi kebutuhan warganya secara berkelanjutan.

### Ucapan Terima Kasih

Hasil penelitian dalam tulisan ini merupakan bagian dari penelitian berjudul "Pengembangan Modul Pendidikan 'Rumah Sehat' untuk Mendukung Ketahanan Keluarga Miskin di Permukiman Padat" yang didanai oleh Program Hibah Kompetisi Insitusi (PHK-I) Universitas Indonesia Tahun 2008 untuk Bidang C3: Program Intervensi Penguatan Ketahanan Keluarga Miskin Kota. Pengumpulan data untuk penelitian ini dilakukan oleh tim survei yang dipimpin oleh Utami Widyaningsih.

### Daftar Acuan

Appadurai, A. (2003). Illusion of permanence. *Perspecta*, 34, 44-52.

Bappenas. (2003). *Program pembangunan nasional*. Jakarta: Bappenas.

Becker, E. (1997). Sustainability: A cross-disciplinary concept for social transformations, management of social transformation (MOST). *UNESCO Policy Papers* 6. Paris: UNESCO.

George, R. V. (2007). A procedural explanation for contemporary urban design. Dalam M. Carmona & S. Tiesdell (Eds.), *Urban Design Reader*. London: Architectural Press.

Jacobs, J. (1961). *The death and life of great American cities*. London: Pimlico.

Keputusan Bersama Memperindag dan Mendagri No. 145 Tahun 1997 dan No. 57 Tahun 1997 tentang Penataan dan Pembinaan Pasar dan Pertokoan.

Keputusan Menteri Kimpraswil No. 403/2002 tentang *Persyaratan Rumah Sederhana Sehat*.

Madrim D. G. (2005). *Kota dan Keberlanjutan (Landasan Pemikiran Untuk Perencanaan Pembangunan Berkelanjutan di Perkotaan*. Jakarta: PSIL UI.

Madanipour, A. (2007). Ambiguities of urban design. Dalam M. Carmona & S. Tiesdell (Eds.), *Urban design reader*. London: Architectural Press.

Peraturan Presiden No 112 Tahun 2007 mengenai Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan, Toko Modern.

Perda DKI Jaya No. 6 Tahun 1992 tentang Pengurusan Pasar.

Purwoko. (2009). Disalahgunakan, kios pasar jadi tempat tinggal. Diunduh 9 Maret 2009 dari <http://www.beritajakarta.com>.

Salim, E. (1993). *Pembangunan berwawasan lingkungan*. Jakarta: LP3ES.

Sennett, R. (1970). *The uses of disorder: Personal identity and city life*. Harmondsworth: Penguin Books.

Tibbalds, F. (2007). 'Places' matter most. Dalam M. Carmona & S. Tiesdell (Eds.), *Urban design reader*. London: Architectural Press.

Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 tentang *Perumahan dan permukiman*

Wibowo, K. (2009). Pasar versus pasar. Diunduh 18 Maret 2009 dari [http://www.republika.co.id/koran/0/38091/Pasar\\_Versus\\_Pasar](http://www.republika.co.id/koran/0/38091/Pasar_Versus_Pasar).