

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Deskripsi

Judul “**Redesain Pasar Grosir Bahan Pangan Dengan Pendekatan *Layered Zoning System* di Kota Jember**” Merujuk pada Redesain pasar grosir bahan pangan regional di Kota Jember yaitu Pasar Tanjung supaya lebih efisien, dengan zonasi berlapis vertikal-horizontal untuk memisahkan aktivitas basah-kering, pejalan kaki-kendaraan, serta distribusi-pengunjung, sehingga dapat meningkatkan aksesibilitas dan mengurangi dampak negatif pada lingkungan sekitar.

Pengertian Judul :

1. **Redesain** : Redesain adalah proses perancangan ulang terhadap suatu bangunan, kawasan, produk, atau sistem yang sudah ada dengan tujuan memperbaiki, meningkatkan fungsi, menyesuaikan dengan kebutuhan baru, serta memperbarui kualitas fisik maupun nonfisik tanpa sepenuhnya menghilangkan identitas atau struktur dasar yang sudah ada.
2. **Pasar Grosir Bahan Pangan** : Pasar tanjung jember, adalah pasar tradisional terbesar yang sekaligus berfungsi sebagai pasar grosir di Kabupaten Jember yang merupakan fasilitas perdagangan grosir yang fokus pada distribusi bahan pokok dan pangan seperti beras, gula, minyak goreng, tepung, serta sayur-mayur dalam skala besar. Tempat ini biasanya melayani pedagang eceran, warung, dan distributor untuk menjaga stabilitas pasokan pangan
3. **Layered Zoning System** : Pendekatan *Layered Zoning System* dalam arsitektur mengacu pada metode pengorganisasian ruang secara berlapis untuk menciptakan zonasi ruang yang teratur dan efisien.

1.2 Latar Belakang

Dalam mendukung proses perancangan bangunan pasar grosir, penting untuk mengkaji terkait bangunan pasar, pasar tradisional maupun pasar grosir sebagai dasar dalam menentukan pendekatan desain yang tepat.

1.2.1 Kota Jember

Kota Jember merupakan sebuah kabupaten yang terletak di Provinsi Jawa Timur, Indonesia, yang diakui sebagai pusat ekonomi, pendidikan, dan budaya di daerah Tapal kuda. Kota Jember memiliki identitas yang terbentuk dari potensi ekonomi dan budaya lokal, Jember dijuluki Kota Tembakau karena aktivitas perkebunan tembakau yang kuat serta dikenal sebagai Kota karnaval melalui penyelenggaraan Jember Fashion Carnaval, yang menjadi ikon budaya Pandhalungan campuran Jawa, Madura, Osing dan Tionghoa (Simatupang *et al.*, 2024).

Selain itu, sektor pertanian di Kabupaten Jember memiliki posisi penting karena berfungsi sebagai sumber pendapatan warga sekaligus menjadi pondasi bagi aktivitas ekonomi yang menghubungkan proses produksi dengan distribusi bahan pangan ke pasar. Aktivitas ekonomi ini mencerminkan ikatan yang kuat antara sektor produksi pertanian dan sistem distribusi pasar yang menjadi lokasi untuk menjual hasil pertanian (Erlin Kurniati, 2025).

Badan pusat statistik kabupaten Jember mengatakan bahwa Pada tahun 2025, pertumbuhan ekonomi Kabupaten Jember mencapai sekitar 5,47%, menandakan adanya peningkatan dalam aktivitas ekonomi di berbagai bidang, termasuk perdagangan dan distribusi barang yang dibutuhkan masyarakat. Pertumbuhan ini mengindikasikan bahwa aktivitas perdagangan, seperti pasar tradisional, tetap menjadi bagian vital dalam sistem ekonomi wilayah.

1.2.2 Pasar secara umum

Pasar merupakan salah satu lembaga ekonomi yang sudah ada sejak awal sejarah manusia dan menjadi bagian penting dari sistem distribusi barang dan jasa. Secara teori, pasar merupakan lokasi di mana penjual dan

pembeli bertemu untuk melakukan transaksi yang melibatkan mekanisme permintaan dan penawaran. Di lingkungan perkotaan maupun pedesaan, keberadaan pasar memiliki peran penting tidak hanya sebagai tempat jual beli, tetapi juga sebagai ruang untuk interaksi sosial, cara untuk mendistribusikan hasil produksi, serta ukuran dinamika ekonomi di area tertentu.

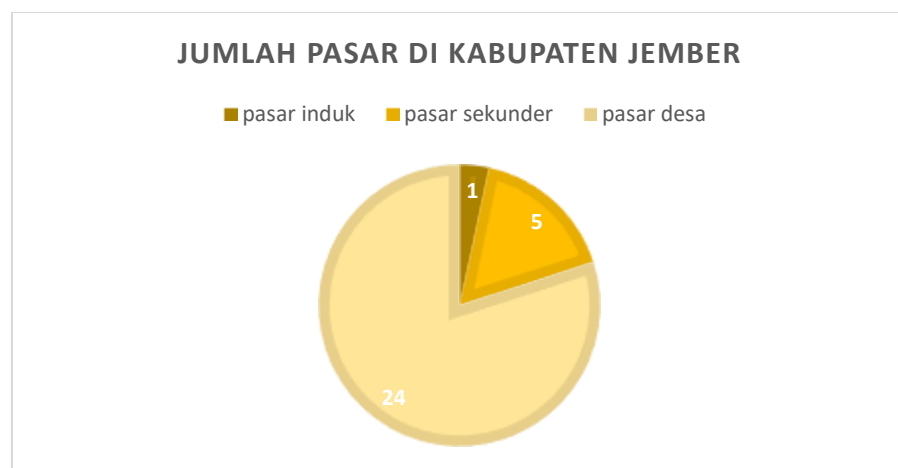
Menurut definisi dalam (Menteri Perdagangan Republik Indonesia, 2021), Pasar rakyat merupakan suatu lokasi usaha yang disusun, dikembangkan, dan diurus oleh pemerintah, pemerintah setempat, sektor swasta, perusahaan milik negara, dan/atau perusahaan milik daerah. Bangunan ini dapat terdiri dari toko, kios, los, serta tenda yang dimiliki oleh pedagang kecil dan menengah, dengan proses transaksi barang melalui negosiasi harga. Penjelasan ini menekankan bahwa pasar mencakup elemen fisik (struktur dan pengaturan ruang) serta elemen sosial-ekonomi (sistem transaksi dan ukuran usaha).

Dalam ekonomi lokal, pasar memiliki peran penting sebagai tempat pembentuk harga komoditas dasar (bahan pangan, kebutuhan harian) sehingga memengaruhi stabilitas harga dan informasi ekonomi di tingkat lokal (Doddy *et al.*, 2024). Dengan keberadaan pasar, hasil dari bidang pertanian, perikanan, peternakan, usaha rumahan, sampai perdagangan besar dapat tersalurkan langsung konsumen atau pedagang perantara. Oleh karena itu, pasar berfungsi sebagai pusat distribusi yang mempercepat rantai pasokan, mengurangi biaya distribusi, serta membantu perkembangan ekonomi untuk masyarakat kecil dan menengah.

Peran bangunan pasar menjadi salah satu elemen utama tata ruang kota dan pusat kehidupan perkotaan, Umumnya berada di pusat kota atau kawasan strategis, bersanding dengan alun-alun, masjid, dan kantor pemerintahan. (Susanti *et al.*, 2025). Dalam (bkpsdm.jombang 2026) menyebutkan bahwa Pembangunan dan Pengelolaan Sarana Perdagangan menegaskan bahwa pasar rakyat merupakan indikator kegiatan ekonomi sekaligus fasilitas publik yang harus ditempatkan secara strategis dalam tata

ruang kota. Dalam praktiknya, revitalisasi fisik dan penataan pasar (misalnya Pasar Serasi di Kotamobagu) diarahkan untuk meningkatkan fungsi pasar sebagai ruang publik ekonomi yang terintegrasi dengan jaringan sirkulasi dan pengelolaan kota.

Secara keseluruhan, struktur pasar dibangun dengan ukuran yang sesuai bagi manusia, biasanya memiliki tinggi antara 1 hingga 3 lantai, yang memungkinkan akses yang mudah serta memperlancar pergerakan pejalan kaki dan kendaraan pengangkut barang. Hal ini memerlukan pemisahan area kios dan los berdasarkan jenis barang dagangannya serta Fasilitas penunjang seperti jalan/lorong utama, toilet, tempat parkir, ruang administrasi, dan fasilitas utilitas (Pabisa, 2020). Dalam perkembangannya, pasar tradisional memiliki kelemahan yang menyebabkan beralihnya konsumen ke pasar modern, yakni tingkat kenyamanan yang rendah dengan situasi pasar yang sulit diubah (Ali Tafriji Biswan, 2024). Pada Kabupaten Jember terdapat 30 pasar tradisional dengan kategori berbeda, yang tersebar diseluruh Wilayah Jember.



Gambar 1.1 Diagram jumlah pasar di Kabupaten Jember
(Sumber: BPS Kabupaten Jember)

Dari diagram di atas menunjukkan 1 pasar induk di Jember, yaitu Pasar Tanjung yang memiliki peran sebagai pusat distribusi utama di wilayah tersebut.

1.2.3 Pasar Tanjung Jember

Pasar Tanjung merupakan pasar utama di Kabupaten Jember yang berperan penting sebagai pasar grosir bahan pangan bagi masyarakat kota jember maupun wilayah sekitarnya karena menjadi tempat distribusi berbagai komoditas pokok seperti beras, sayur, buah, daging dan kebutuhan konsumsi harian yang memasok pedagang eceran hingga pelaku usaha kuliner, sehingga fungsinya selain sebagai pasar tradisional juga menjadi pasar grosir yang melayani distribusi pangan skala regional.

Letaknya strategis di pusat kota Jember, tepatnya di Jalan Samanhudi. Pasar ini memiliki zona pedagang sayur, buah, daging, pakaian, dan area parkir, meskipun pengelolaannya masih tradisional dan ramai pada pagi hingga sore hari. (harianlingga.com, 2025).

Kerja sama dari pihak Dinas Perindustrian dan Perdagangan Unit Pasar Tanjung dengan para pedagang serta masyarakat lokal dalam mendukung adanya optimalisasi pasar tradisional, dan memahami pengaruh minat pengunjung serta upaya-upaya keberlanjutan guna tetap berkembang di tengah persaingan dengan pasar modern, mengingat pasar tanjung merupakan pasar induk dan pasar tradisional kelas utama di Kabupaten Jember yang sangat potensial dalam melayani kebutuhan untuk keperluan masyarakat perkotaan maupun pedesaan karena letaknya yang ada di pusat kota. Pasar ini didirikan diatas tanah pemerintah Kabupaten Jember kurang lebih sekitar Tahun 1973.(Siskaperbapo Jawa Timur, 2024)

Persaingan dengan pasar modern, minimarket, dan pola belanja digital telah membuat pasar tradisional kalah dalam kenyamanan, kebersihan, dan layanan konsumen. Selain itu, konsumen semakin menuntut fasilitas yang representatif dan bersih. Penelitian pengabdian masyarakat mengindikasikan bahwa pasar perlu optimalisasi karena banyak pengunjung yang lebih nyaman berbelanja di area luar atau bahkan memilih pasar modern/lainnya, akibat tata ruang, kebersihan, dan kenyamanan yang tidak memadai. (Maurida *et al.*, 2024).

Kondisi fasilitas dan infrastruktur Pasar Tanjung dianggap sudah tidak lagi memadai. Bangunan yang berdiri sejak tahun 1973 tersebut menghadapi berbagai isu, seperti pengelolaan limbah yang belum maksimal, saluran air dan sistem drainase yang kurang efisien, sirkulasi udara yang belum mencukupi, serta tata ruang yang perlu perbaikan total (Pemkab Jember, 2026). Melalui redesain Pasar Tanjung, untuk menciptakan pasar rakyat yang lebih mencerminkan keberagaman, sehat, aman, dan nyaman, serta berfungsi sebagai pendorong perkembangan ekonomi daerah dan memperkuat identitas arsitektur yang berlandaskan kearifan lokal di Kabupaten Jember.

1.2.4 Pendekatan Desain: Layered Zoning System

Pendekatan *layered zoning system* merupakan penataan ruang yang dapat menciptakan ruang yang teratur dan terstruktur. Dalam bangunan pasar, penerapan konsep zonasi sangat penting dalam mengatur tata letak dan meningkatkan efisiensi aktivitas perdagangan (Adi Saputera Nugraha, Muhammad Bahri Yadi, 2021). Selain itu dalam penelitian (D and Ramadhani, 2020) menyebutkan bahwa penerapan zonasi yang efektif dapat mengurangi konflik sirkulasi antara pengguna dan distribusi barang, meningkatkan kemudahan orientasi bagi pengunjung, serta mendukung efisiensi operasional pasar secara keseluruhan. Dalam konteks bangunan pasar, konsep ini juga berperan dalam meningkatkan kenyamanan, kebersihan dan kualitas layanan, yang menjadi faktor penting dalam meningkatkan daya saing dengan pasar modern.

Dengan demikian, penerapan sistem zonasi dalam redesain pusat perdagangan grosir bahan pangan di Kota Jember diharapkan dapat menyelesaikan masalah yang ada, serta menciptakan area perdagangan yang lebih efisien, bersih dan sesuai dengan perkembangan zaman.

1.3 Rumusan Masalah

- A. Bagaimana merancang ulang Pasar Tanjung agar mampu berfungsi optimal sebagai pusat distribusi bahan pangan yang efisien dan lebih terorganisir?

- B. Bagaimana redesain pasar dapat mengurangi dampak eksternal terhadap kawasan sekitar seperti kemacetan dan konflik ruang publik?
- C. Bagaimana konsep perancangan dapat meningkatkan kenyamanan, keamanan, dan kesehatan lingkungan pasar bagi pedagang maupun pengunjung?

1.4 Tujuan dan Sasaran

Untuk merespon permasalahan yang telah diidentifikasi, terdapat tujuan dan sasaran untuk menghasilkan arah perancangan yang terukur dan sistematis

1.4.1 Tujuan

- A. Mewujudkan bangunan perdagangan yang tingkat kualitas ruangnya tinggi, tanpa berdampak pada lingkungan sekitar, serta desain bangunan yang memperkuat identitas arsitektur berbasis kearifan lokal di Kabupaten Jember.
- B. Mengoptimalkan fungsi Pasar Tanjung sebagai pusat distribusi bahan pangan yang memiliki keteraturan ruang dan sirkulasi yang jelas antara jalur barang, perdagangan, dan pengunjung.

1.4.2 Sasaran

- A. Meningkatkan kualitas ruang melalui sistem ventilasi alami, pencahayaan alami, sistem drainase yang baik, pengelolaan sampah yang berkelanjutan.
- B. Menerapkan *zoning system*, melalui pengelompokan ruang berdasarkan aktivitas pengguna dan barang dagangan.

1.5 Manfaat Kajian

- A. Redesain pasar diharapkan mampu meningkatkan kenyamanan dan kesejahteraan pedagang serta pengunjung, sekaligus memperkuat peran pasar tanjung sebagai pusat perdagangan tradisional utama di Jember, dan sebagai ruang interaksi sosial masyarakat.
- B. Kajian ini dapat menjadi pertimbangan dalam penataan kawasan pusat kota agar aktivitas ekonomi pasar tidak menimbulkan dampak negatif terhadap sirkulasi lalu lintas, tata ruang, dan kualitas lingkungan sekitar.

1.6 Lingkup dan Batasan Kajian

Perancangan ini difokuskan secara khusus pada perancangan ulang bangunan Pasar Tanjung secara komprehensif, yang mencakup pengoptimalan tata massa yang dapat memastikan keseimbangan proporsi dan identitas kota, penyusunan ruang yang responsif terhadap kegiatan pasar, dan desain sirkulasi yang nyaman.

- A. Tidak akan membahas detail perhitungan struktur seperti analisis beban statis atau dinamis, maupun detail elemen konstruksi.
- B. Tidak mencakup analisis keuangan pembangunan, seperti analisis biaya-manfaat atau proyeksi pengembalian investasi.
- C. Memfokuskan secara eksklusif pada unsur arsitektural, termasuk integrasi lanskap dan antarmuka perkotaan.

1.7 Metodologi dan Pendekatan Perancangan

Metode penelitian yang dijelaskan pada Konsep Perancangan Arsitektur adalah dengan metode sebagai berikut:

1.7.1 Metodologi

- A. Studi Literatur: Digunakan untuk mencari data dari buku, jurnal. atau website resmi yang berkaitan dengan bidang pembahasan sebagai pedoman dalam perancangan redesain Pasar Tanjung sebagai pusat grosir bahan pangan di Jember.
- B. Studi Banding: Studi banding dilakukan dalam dua fokus, yaitu studi banding objek dan studi banding tema. Studi banding objek dilakukan dengan memilih beberapa bangunan yang sejenis. Sementara itu, studi banding tema bertujuan mengkaji penerapan konsep tematik pada suatu bangunan.
- C. Observasi Lapangan: Dilakukan langsung di Pasar Tanjung Jember untuk mengetahui kondisi yang ada di lokasi. Diantaranya pola kegiatan pengguna pasar, sirkulasi pengguna, dan zonasi pasar.
- D. Wawancara: Melibatkan pihak-pihak yang terkait dengan pasar untuk memperoleh informasi dan data secara langsung.

1.7.2 Analisis dan sintesis

Data yang didapat kemudian dilakukan analisis dan dirangkum kemudian diolah hingga menghasilkan analisa dan konsep yang dapat diterapkan pada desain.

1.8 Sistematika Penulisan

Sistematika pada penelitian ini disusun sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Memuat latar belakang terkait bangunan pasar secara umum, pasar tradisional, dan pasar Tanjung kota Jember. Rumusan masalah disusun dengan mengambil isu permasalahan pada pasar Tanjung kota Jember. Dan tujuan untuk mengatasi masalah yang ada. Batasan penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II KAJIAN TEORI

Membahas landasan teoritis yang menjadi dasar dalam perancangan, meliputi teori redesain, pasar grosir, pasar tradisional, bahan pangan dan teori terkait *layered zoning system*. Bab ini juga dilengkapi dengan studi preseden sebagai pembandingan desain, kajian standar dan regulasi teknis yang berlaku, sintesis kajian yang menghasilkan parameter dan arah konsep desain sebagai acuan dalam tahap analisis.

BAB III GAMBARAN UMUM LOKASI & GAGASAN

Menguraikan kondisi eksisting lokasi perancangan dalam konteks wilayah Kabupaten Jember di Kecamatan Kaliwates, khususnya aspek fisik, dan non fisik, serta kebijakan tata ruang yang berkaitan dengan aktivitas perdagangan. Bab ini juga membahas kriteria dan analisis pemilihan tapak, alternatif lokasi, serta gagasan awal perancangan sebagai respon terhadap potensi dan permasalahan yang ada.

BAB IV ANALISIS DAN KONSEP PERANCANGAN

Merupakan tahap inti yang mengolah hasil kajian dan data eksisting kedalam analisis desain, meliputi tapak, aktivitas, ruang, tata masa, dan sistem bangunan. Dengan hasil berupa konsep perancangan menyeluruh yang mencakup tapak, zonasi, bentuk.