

**TUGAS AKHIR**  
**KONSEP PERANCANGAN ARSITEKTUR (KPA)**  
**REDESAIN PASAR GROSIR BAHAN PANGAN**  
**DENGAN PENDEKATAN *LAYERED ZONING SYSTEM***  
**DI PUSAT KOTA JEMBER**



Disusun sebagai Salah Satu Kelengkapan dalam Menyelesaikan Strata I  
Program Studi Arsitektur  
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Disusun oleh:

**SATRIA SABILIL HAQ BALADY**

**NIM: D300220078**

Dosen Pembimbing:

**Fauzi Mizan Prabowo Aji, S.Ars., M.Ars.**

**NIK. 100.2004**

**PROGRAM STUDI ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK**  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA**

**2026**

**LEMBAR PENGESAHAN**  
**KONSEP PERANCANGAN ARSITEKTUR (KPA)**  
Program Studi Arsitektur Fakultas Teknik  
Universitas Muhammadiyah Surakarta

---

**JUDUL** : REDESAIN PASAR GROSIR BAHAN PANGAN  
DENGAN PENDEKATAN *LAYERED ZONING SYSTEM*  
DI PUSAT KOTA JEMBER

**PENULIS** : SATRIA SABILIL HAQ BALADY

**NIM** : D300220078

---

Disetujui untuk disidangkan dihadapan  
Dewan Penguji Tugas Akhir  
Program Studi Arsitektur Fakultas Teknik  
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Telah diperiksa dan disetujui oleh:

Pembimbing



Fauzi Mizan Prabowo Aji, S.Ars., M.Ars.

NIK. 100.2004

## LEMBAR PENILAIAN

### KONSEP PERANCANGAN ARSITEKTUR (KPA)

Program Studi Arsitektur Fakultas Teknik

Universitas Muhammadiyah Surakarta

---

JUDUL : REDESAIN PASAR GROSIR BAHAN PANGAN  
DENGAN PENDEKATAN *LAYERED ZONING SYSTEM*  
DI PUSAT KOTA JEMBER

PENULIS : SATRIA SABILIL HAQ BALADY

NIM : D300220078

---

Telah melalui tahapan pengujian

Di hadapan Dewan Penguji pada tanggal <sup>24</sup> April 2026

Dinyatakan ..... *LULUS* ..... dengan nilai angka/huruf ..... *78,96 / A* *DN*

Surakarta, ... April 2026

1. Pembimbing : Fauzi Mizan Prabowo Aji, S.Ars., M.Ars. (*Fauzi*)

2. Penguji I : Dr. Ir. Suryaning Setyowati, S.T., M. T. (*SA*)

**LEMBAR PENILAIAN**  
**TUGAS AKHIR**  
**KONSEP PERANCANGAN ARSITEKTUR (KPA)**  
Program Studi Arsitektur Fakultas Teknik  
Universitas Muhammadiyah Surakarta

---

**JUDUL** : REDESAIN PASAR GROSIR BAHAN PANGAN  
DENGAN PENDEKATAN *LAYERED ZONING SYSTEM*  
DI PUSAT KOTA JEMBER

**PENULIS** : SATRIA SABILIL HAQ BALADY

**NIM** : D300220078

---

Telah melalui tahapan pengujian  
Di hadapan Dewan Penguji pada tanggal 31 Juli 2026  
Dinyatakan ..... **LUKUS** ..... dengan nilai angka/huruf ..... **76,03/AB** *On*

Surakarta, ... Juli 2026

1. Pembimbing : Fauzi Mizan Prabowo Aji, S.Ars., M.Ars. *(Fauzi)*  
2. Penguji I : Fadhilla Tri Nugrahaini ST, M.Sc *(Fadhilla)*  
3. Penguji II : Ar. Ronim Azizah, S.T., M.T., IAI. *(Ronim)*

Dekan Fakultas Teknik



Prof. Ir. M. Solikin, S.T., M.T., Ph.D.

NIK. 792

Ketua Program Studi Arsitektur



Dr. Ir. Nur Rahmawati S., S.T., M.T.

NIK. 720

## DAFTAR ISI

|                                                      |      |
|------------------------------------------------------|------|
| LEMBAR PENGESAHAN .....                              | I    |
| LEMBAR PENILAIAN.....                                | II   |
| LEMBAR PENILAIAN.....                                | III  |
| DAFTAR ISI .....                                     | IV   |
| DAFTAR TABEL.....                                    | VIII |
| DAFTAR GAMBAR .....                                  | IX   |
| KATA PENGANTAR.....                                  | XII  |
| ABSTRAK .....                                        | XIII |
| BAB I PENDAHULUAN .....                              | 1    |
| 1.1 Deskripsi .....                                  | 1    |
| 1.2 Latar Belakang.....                              | 2    |
| 1.2.1 Kota Jember.....                               | 2    |
| 1.2.2 Pasar secara umum .....                        | 2    |
| 1.2.3 Pasar Tanjung Jember .....                     | 5    |
| 1.2.4 Pendekatan Desain: Layered Zoning System ..... | 6    |
| 1.3 Rumusan Masalah.....                             | 6    |
| 1.4 Tujuan dan Sasaran .....                         | 7    |
| 1.4.1 Tujuan.....                                    | 7    |
| 1.4.2 Sasaran.....                                   | 7    |
| 1.5 Manfaat Kajian .....                             | 7    |
| 1.6 Lingkup dan Batasan Kajian.....                  | 8    |
| 1.7 Metodologi dan Pendekatan Perancangan .....      | 8    |
| 1.7.1 Metodologi .....                               | 8    |
| 1.7.2 Analisis dan sintesis.....                     | 9    |
| 1.8 Sistematika Penulisan .....                      | 9    |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....                        | 10   |

|                                                              |           |
|--------------------------------------------------------------|-----------|
| 2.1 Redesain.....                                            | 10        |
| 2.2 Pasar Grosir .....                                       | 11        |
| 2.2.1 Pengertian Pasar Grosir .....                          | 11        |
| 2.2.2 Ciri - ciri Pasar Grosir .....                         | 12        |
| 2.2.3 Jenis Pasar Grosir .....                               | 12        |
| 2.3 Pasar tradisional.....                                   | 13        |
| 2.3.1 Pengertian Pasar tradisional .....                     | 13        |
| 2.3.2 Ciri-ciri Pasar Tradisional .....                      | 13        |
| 2.3.3 Jenis Pasar Tradisional .....                          | 14        |
| 2.4 Bahan Pangan .....                                       | 15        |
| 2.4.1 Pengertian Bahan pangan .....                          | 15        |
| 2.4.2 Karakteristik dan Jenis Bahan pangan.....              | 16        |
| 2.5 Layered Zoning System.....                               | 17        |
| 2.6 Evaluasi Purna Huni .....                                | 18        |
| 2.7 Studi Preseden .....                                     | 19        |
| 2.7.1 Vanke Center di Shenzhen, Cina .....                   | 19        |
| 2.7.2 Rungis Internasional Market, Paris, Prancis.....       | 20        |
| 2.7.3 Sydney Fish Market, Australia .....                    | 22        |
| 2.7.4 Open-Air Market – Bangkok, Thailand.....               | 24        |
| 2.7.5 Chatuchak Weekend Market, Bangkok .....                | 25        |
| 2.7.6 Zando Central Market, Republik Demokratik Kongo.....   | 28        |
| 2.8 Standar dan Regulasi Teknis.....                         | 31        |
| 2.8.1 Regulasi Bangunan Gedung .....                         | 31        |
| 2.8.2 Regulasi Pasar Rakyat dan Pasar Grosir .....           | 32        |
| 2.9 Sintesis Kajian .....                                    | 40        |
| 2.10 Parameter Desain dan Pendekatan.....                    | 41        |
| <b>BAB III GAMBARAN UMUM LOKASI &amp; GAGASAN .....</b>      | <b>44</b> |
| 3.1 Gambaran Umum Wilayah .....                              | 44        |
| 3.1.1 Geografis, Batas Administratif & Karakter Wilayah..... | 44        |
| 3.1.2 Klimatologi.....                                       | 49        |

|                                                             |           |
|-------------------------------------------------------------|-----------|
| 3.1.3 Penggunaan Lahan .....                                | 51        |
| 3.1.4 Kebijakan Tata Ruang Wilayah .....                    | 52        |
| 3.1.5 Arah Pengembangan Wilayah dan Isu Urban .....         | 53        |
| 3.1.6 Infrastruktur dan Fasilitas Kota .....                | 55        |
| 3.2 Data Demografis dan Sosial Ekonomi.....                 | 60        |
| 3.2.1 Jumlah penduduk.....                                  | 60        |
| 3.2.2 Struktur ekonomi .....                                | 62        |
| 3.2.3 Aktivitas sosial budaya .....                         | 63        |
| 3.2.4 Pola aktivitas masyarakat terkait fungsi proyek.....  | 64        |
| 3.3 Site .....                                              | 65        |
| 3.3.1 Analisis Site .....                                   | 67        |
| 3.4 Evaluasi Purna Huni Pasar Tanjung Jember .....          | 68        |
| 3.5 Gagasan Perancangan .....                               | 73        |
| 3.5.1 Zoning ruang .....                                    | 73        |
| 3.5.2 Sirkulasi.....                                        | 74        |
| 3.5.3 Penghawaan dan pencahayaan .....                      | 74        |
| <b>BAB IV ANALISIS DAN KONSEP PERANCANGAN .....</b>         | <b>75</b> |
| 4.1 Analisis dan Respon Desain Terhadap Kondisi Tapak ..... | 75        |
| 4.1.1 Respon Desain Terhadap Matahari.....                  | 75        |
| 4.1.2 Respon Desain Terhadap Angin .....                    | 76        |
| 4.1.3 Respon Desain Terhadap Hujan dan Drainase .....       | 77        |
| 4.1.4 Respon Desain Terhadap alur Sirkulasi.....            | 78        |
| 4.1.5 Analisa dan Konsep Aksesibilitas Wilayah .....        | 79        |
| 4.1.6 Analisa dan Konsep Hubungan dengan Lingkungan.....    | 80        |
| 4.1.7 Potensi dan Kendala Desain .....                      | 80        |
| 4.2 Analisis dan Konsep Ruang .....                         | 82        |
| 4.2.1 Analisis Aktivitas dan Kebutuhan Ruang .....          | 82        |
| 4.2.2 Hubungan Pola Ruang.....                              | 83        |
| 4.2.3 Besaran Ruang.....                                    | 84        |
| 4.3 Konsep Bentuk dan Tata Massa.....                       | 88        |

|                                                    |     |
|----------------------------------------------------|-----|
| 4.4 Analisis dan Konsep Bangunan .....             | 92  |
| 4.4.1 Tampilan Arsitektur .....                    | 92  |
| 4.4.2 Konsep Struktur dan Utilitas .....           | 96  |
| 4.5 Analisis dan Konsep Penekanan Arsitektur ..... | 104 |
| DAFTAR PUSTAKA.....                                | 108 |

## DAFTAR TABEL

|                                                                 |    |
|-----------------------------------------------------------------|----|
| Tabel 2.1 Kesimpulan studi preseden .....                       | 30 |
| Tabel 2.2 Persyaratan pasar .....                               | 36 |
| Tabel 2.3 Persyaratan pada klasifikasi pasar .....              | 38 |
| Tabel 2.4 parameter desain dan pendekatan .....                 | 41 |
| Tabel 3.1 Suhu dan kelembaban .....                             | 49 |
| Tabel 3.2 Kecepatan angin dan tekanan udara.....                | 50 |
| Tabel 3.3 Jumlah curah hujan dan hari hujan .....               | 50 |
| Tabel 3.4 Jumlah dan laju pertumbuhan penduduk .....            | 61 |
| Tabel 3.5 Jumlah Penduduk Menurut Agama yang Dianut, 2025 ..... | 63 |
| Tabel 3.6 Evaluasi purna huni Pasar Tanjung .....               | 69 |
| Tabel 4.1 Aktivitas dan kebutuhan ruang.....                    | 82 |
| Tabel 4.2 Besaran ruang bangunan pasar.....                     | 86 |
| Tabel 4.3 Perhitungan pemanfaatan ruang.....                    | 88 |

## DAFTAR GAMBAR

|                                                                                |    |
|--------------------------------------------------------------------------------|----|
| Gambar 1.1 Diagram jumlah pasar di Kabupaten Jember .....                      | 4  |
| Gambar 2.1 Diagram hasil pertanian bahan pangan di Kabupaten Jember            | 16 |
| Gambar 2.2 Bangunan Vanke Center di Shenzhen, Cina.....                        | 19 |
| Gambar 2.3 Denah Vanke Center di Shenzhen, Cina.....                           | 20 |
| Gambar 2.4 Zoning Vanke Center di Shenzhen, Cina .....                         | 20 |
| Gambar 2.5 Zoning Vanke Rungis Internasional Market, Paris, Prancis....        | 21 |
| Gambar 2.6 Bangunan Rungis Internasional Market, Paris, Prancis .....          | 22 |
| Gambar 2.7 Bangunan Sydney Fish Market,Australia.....                          | 23 |
| Gambar 2.8 Denah Sydney Fish Market,Australia .....                            | 23 |
| Gambar 2.9 Bangunan Open-Air Market.....                                       | 25 |
| Gambar 2.10 Denah Open-Air Market.....                                         | 25 |
| Gambar 2.11 Chatuchak Weekend Market di Bangkok .....                          | 26 |
| Gambar 2.12 Denah Chatuchak Weekend Market .....                               | 27 |
| Gambar 2.13 Kompos hasil dari sampah organik Chatuchak Weekend<br>Market ..... | 27 |
| Gambar 2.14 Zando Central Market .....                                         | 29 |
| Gambar 2.15 Denah Zando Central Market.....                                    | 29 |
| Gambar 3.1 Peta administratif Kabupaten Jember.....                            | 44 |
| Gambar 3.2 Peta administratif Kecamatan Kaliwates.....                         | 46 |
| Gambar 3.3 Peta kelurahan Jember Kidul & lokasi lahan .....                    | 48 |
| Gambar 3.4 Penggunaan Lahan Kabupaten Jember .....                             | 51 |
| Gambar 3.5 Peta infrastruktur jalan .....                                      | 56 |
| Gambar 3.6 Struktur PDRB Menurut Lapangan Usaha, 2023-2025 .....               | 62 |
| Gambar 3.6 lokasi Pasar Tanjung Jember .....                                   | 66 |
| Gambar 3.7 Denah lantai 1 dan lantai 2 Pasar Tanjung .....                     | 66 |
| Gambar 3.8 Analisis kondisi tapak.....                                         | 67 |
| Gambar 3.9 Kondisi area parkir eksisting.....                                  | 69 |
| Gambar 3.10 Kondisi kios di Pasar Tanjung.....                                 | 69 |
| Gambar 3.11 Kondisi los di Pasar Tanjung.....                                  | 70 |
| Gambar 3.12 Kondisi koridor di Pasar Tanjung.....                              | 70 |

|                                                           |    |
|-----------------------------------------------------------|----|
| Gambar 3.13 Kondisi bongkar muat di Pasar Tanjung .....   | 71 |
| Gambar 3.14 Kondisi toilet di Pasar Tanjung .....         | 71 |
| Gambar 3.15 Kondisi mushola di Pasar Tanjung .....        | 71 |
| Gambar 3.16 Kondisi ruang keamanan di Pasar Tanjung ..... | 72 |
| Gambar 3.17 Kondisi pos ukur ulang di Pasar Tanjung.....  | 72 |
| Gambar 3.18 Kondisi ruang pengelola di Pasar Tanjung..... | 72 |
| Gambar 3.19 Kondisi TPS di Pasar Tanjung.....             | 73 |
| Gambar 3.20 Kondisi tangga di Pasar Tanjung.....          | 73 |
| Gambar 4.1 Analisis matahari .....                        | 75 |
| Gambar 4.2 Analisis matahari .....                        | 76 |
| Gambar 4.3 Analisis matahari .....                        | 77 |
| Gambar 4.4 Analisis matahari .....                        | 78 |
| Gambar 4.5 Analisis matahari .....                        | 79 |
| Gambar 4.6 Analisis pola hubungan ruang .....             | 84 |
| Gambar 4.7 Pola linier .....                              | 88 |
| Gambar 4.8 Gubahan massa.....                             | 89 |
| Gambar 4.9 Tata ruang dagang bahan pangan .....           | 90 |
| Gambar 4.10 Tata ruang dagang grosir .....                | 90 |
| Gambar 4.11 Tata ruang dagang non pangan .....            | 91 |
| Gambar 4.12 Tata ruang dagang kuliner .....               | 91 |
| Gambar 4.13 Zoning ruang .....                            | 92 |
| Gambar 4.14 Daun tembakau.....                            | 93 |
| Gambar 4.15 Bentuk rencana ornamen.....                   | 93 |
| Gambar 4.16 Bentuk atap.....                              | 93 |
| Gambar 4.17 Dinding bata ekspos .....                     | 94 |
| Gambar 4.14 Ruang dagang terbuka.....                     | 95 |
| Gambar 4.15 Desain los .....                              | 95 |
| Gambar 4.16 Struktur atap .....                           | 96 |
| Gambar 4.17 Struktur beton bertulang.....                 | 97 |
| Gambar 4.18 Pondasi bore pile .....                       | 98 |
| Gambar 4.19 Sistem air bersih .....                       | 99 |

|                                                     |     |
|-----------------------------------------------------|-----|
| Gambar 4.20 Sistem air limbah.....                  | 100 |
| Gambar 4.21 Sistem limbah padat .....               | 100 |
| Gambar 4.22 Sistem kelistrikan .....                | 101 |
| Gambar 4.23 Utilitas vertikal.....                  | 102 |
| Gambar 4.24 Sistem kebakaran.....                   | 103 |
| Gambar 4.25 CCTV .....                              | 103 |
| Gambar 4.26 Pengolahan sampah organik.....          | 103 |
| Gambar 4.27 Zoning berdasarkan barang dagangan..... | 105 |
| Gambar 4.28 Zoning berdasarkan jenis dagangan ..... | 106 |
| Gambar 4.29 Zoning berdasarkan transaksi.....       | 106 |

## KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat serta karuniaNya sehingga saya dapat menyelesaikan tugas dengan baik. Tugas akhir ini Disusun sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan pendidikan pada program studi arsitektur dan Kelengkapan Dalam Menyelesaikan Strata I. Penulis menyadari bahwa tanpa bantuan, dukungan, serta bimbingan dari berbagai pihak, tugas ini tidak dapat terselesaikan dengan baik.

Oleh karena itu penulis juga ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Orang tua dan seluruh keluarga yang selalu mendukung dan memotivasi.
2. Ibu Dr. Ir. Nur Rahmawati, M.T. selaku Ketua Program Studi Arsitektur Universitas Muhammadiyah Surakarta.
3. Ibu Fadhilla Tri Nugrahaini, S.T., M.Sc., selaku koordinator Studio Konsep Perancangan Arsitektur Program Studi Arsitektur Universitas Muhammadiyah Surakarta.
4. Bapak Fauzi Mizan Prabowo Aji, S.Ars.,M.Ars. selaku dosen pembimbing Studio Konsep Perancangan Arsitektur yang telah membantu, dan memberikan bimbingan dalam bentuk konsultasi selama pembuatan dan penulisan tugas.
5. Kepada semua teman saya yang mendukung menyelesaikan tugas ini.
6. Kepada semua pihak yang terlibat dalam penyusunan Tugas Akhir ini, saya ucapkan banyak terima kasih atas segala bantuannya.

Surakarta, Agustus 2026

Penulis



Satria Sabim Haq Balady  
NIM.D300220078

## ABSTRAK

Kawasan Pasar Tanjung di Kabupaten Jember merupakan pusat perdagangan yang dibangun sejak 1973 di pusat kota Jember (di lingkupkan oleh Jl. Trunojoyo, Untung Suropati, Dr. Wahidin., Samanhudi). Pasar ini tumbuh sebagai pasar grosir kebutuhan pokok yang mayoritas penjualan bahan pangan regional, menyuplai beras, sayur makanan, buah-buahan, dan daging ke penjual eceran maupun pasar eceran di sekitar Jember. Namun kondisi eksisting pasar ini memiliki masalah utama seperti zonasi tidak efisien, dampak internal terhadap kawasan sekitar, kurangnya elemen kenyamanan, keamanan, dan kesehatan, baik untuk pedagang maupun pengunjung. Terdapat pedagang kaki lima disekitar kawasan yang menempati jalur pejalan kaki, sehingga menghambat pengguna pejalan kaki.

Dengan merancang ulang melalui pendekatan *Layered Zoning System* untuk menciptakan keraturan ruang dengan sistem zonasi berdasarkan beberapa aspek agar sirkulasi lebih efisien, memudahkan pengunjung dalam melakukan aktivitas jual beli, tanpa memberikan dampak negatif terhadap lingkungan sekitar. Metode yang digunakan meliputi observasi langsung dikawasan Pasar Tanjung, analisis tapak, aktivitas dan pelaku, serta eksplorasi konsep tata massa dan sirkulasi berbasis pola linier yang berdasarkan tekanan kondisi tapak, sehingga menghasilkan bentuk massa yang mengikuti buntut tapak untuk mengoptimalkan penggunaan tapak yang terbatas. Dengan demikian , diharapkan konsep desain yang dihasilkan mampu meningkatkan efisien sirkulasi, keteraturan ruang, dan kenyamanan pengguna serta menciptakan integrasi yang lebih baik antara aktivitas pasar formal dan informal.

**Kata kunci:** *Redesain pasar, Pasar grosir, bahan pangan, layered zoning system, Kota Jember, Efisiensi sirkulasi.*

## **ABSTRACT**

*The Tanjung Market area in Jember Regency is a commercial center established in 1973 in the city center of Jember, bounded by Trunojoyo Street, Untung Suropati Street, Dr. Wahidin Street, and Samanhudi Street. The market has developed into a wholesale center for basic necessities, primarily trading regional food commodities and supplying rice, vegetables, fruits, and meat to retailers and nearby markets in Jember. However, the existing condition of the market presents several major problems, such as inefficient zoning, internal impacts on the surrounding area, and a lack of comfort, safety, and health-supporting elements for both traders and visitors. In addition, street vendors occupy the pedestrian paths around the site, obstructing pedestrian movement.*

*This redesign applies a Layered Zoning System approach to create spatial order through zoning based on several aspects, in order to improve circulation efficiency and facilitate visitor activities without causing negative impacts on the surrounding environment. The methods used include direct observation of the Tanjung Market area, site analysis, analysis of activities and actors, and exploration of massing and circulation concepts based on a linear pattern responding to site conditions. This approach generates a building mass form that follows the site shape to optimize the use of the limited land area. Thus, the resulting design concept is expected to improve circulation efficiency, spatial organization, and user comfort, while creating better integration between formal and informal market activities.*

**Keywords:** *market redesign, wholesale market, food commodities, layered zoning system, Jember City, circulation efficiency*