

## TATA KELOLA KAWASAN PADA REDESAIN PASAR TRADISIONAL TANJUNG ANYAR MOJOKERTO

**Wildan Novitaria Putri Rahayu<sup>1\*</sup>, Tigor Wilfritz Soaduon Panjaitan<sup>2</sup>, Suko Istijanto<sup>3</sup>**

Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya<sup>1, 2, 3</sup>

Email : [1442000121@surel.untag-sby.ac.id](mailto:1442000121@surel.untag-sby.ac.id)<sup>1</sup>, [tigorwilfritz@untag-sby.ac.id](mailto:tigorwilfritz@untag-sby.ac.id)<sup>2</sup>,  
[suko@untag-sby.ac.id](mailto:suko@untag-sby.ac.id)<sup>3</sup>

### Abstract

*Tanjung Anyar Market is a traditional main market in Mojokerto City which is owned and managed by the Mojokerto city government. Administratively, Tanjung Anyar Market is located on Jalan Residen Pamuji No.22, Mergelo, Jagalan, Kec. Magersari, Mojokerto City. The current condition of the existing Tanjung Anyar Market is very worrying since it was last built in 1993. Several reasons underlying the redesign of this market include the old condition of the building which gives the impression of being unkempt, commodities that are not well organized, and the arrangement of the market area which is not yet efficient for users, lack of supporting and complementary facilities, as well as lack of regulation of the circulation of goods and users. Apart from that, this existing market does not meet the requirements for type 1 people's market in SNI 8152:2021. The aim of this research is to reorganize the Tanjung Anyar Market area into a comfortable market for its users. In structuring the redesigned area, the research method includes stages of data collection, data processing and area design. The results of this research are an area design, namely the site plan and layout of Tanjung Anyar Market which has undergone a redesign process.*

**Keyword:** Mojokerto, Market, Planning

### Abstrak

Pasar Tanjung Anyar merupakan pasar induk tradisional di Kota Mojokerto yang dimiliki dan dikelola oleh pemerintah kota Mojokerto. Secara administratif, Pasar Tanjung Anyar berada di Jalan Residen Pamuji No.22, Mergelo, Jagalan, Kec. Magersari, Kota Mojokerto. Kondisi eksisting Pasar Tanjung Anyar saat ini sangat memprihatinkan sejak terakhir dibangun pada tahun 1993. Beberapa alasan yang mendasari redesain pasar ini antara lain kondisi bangunan yang sudah lama sehingga menimbulkan kesan tidak terawat, komoditi yang tidak tertata dengan baik, penataan kawasan pasar yang belum efisien untuk pengguna, kurangnya fasilitas penunjang dan pelengkap, serta kurangnya pengaturan sirkulasi barang maupun pengguna. Selain itu, eksisting pasar ini kurang memenuhi syarat pasar rakyat type 1 pada SNI 8152:2021. Tujuan penelitian ini untuk menata ulang kawasan Pasar Tanjung Anyar menjadi pasar yang nyaman untuk penggunaannya. Dalam penataan kawasan redesain ini metode penelitian terdapat tahap pengumpulan data, pengolahan data dan perancangan kawasan. Hasil dari penelitian ini berupa perancangan kawasan yaitu siteplan dan layout Pasar Tanjung Anyar yang sudah mengalami proses redesain.

**Kata Kunci:** Mojokerto, Pasar, Perancangan

### Info Artikel :

Diterima; 2024-05-05

Revisi; 2024-05-25

Disetujui; 2024-05-27

## PENDAHULUAN

Kota Mojokerto merupakan suatu wilayah kota di Provinsi Jawa Timur dan termasuk kota terkecil di Indonesia dengan luas 16,46 km<sup>2</sup>. Kota Mojokerto juga termasuk dalam wilayah metropolitan Surabaya yang disebut Gerbangkertosusila. Badan Pusat Statistik Kota Mojokerto (2015) menyatakan, bahwa laju pertumbuhan ekonomi Kota Mojokerto tahun 2015 lebih tinggi dibanding dengan tahun 2014 yakni sebesar 5,9%. Pada sektor perdagangan sendiri naik sebesar 6,11%.

Pasar Tanjung Anyar merupakan pasar induk tradisional di Kota Mojokerto yang dimiliki dan dikelola oleh pemerintah kota Mojokerto. Secara administratif, Pasar Tanjung Anyar berada di Kota Mojokerto. Sebagai pasar induk, pasar ini menjadi pasar pemasok untuk pasar disekitarnya seperti Pasar Ketidur, Pasar Prajurit Kulon, Pasar Prapanca dan banyak lainnya.

Luas lahan Pasar Tanjung Anyar yaitu 19.637 m<sup>2</sup> atau 1.9 hektar. Bangunan pasar Tanjung Anyar terdiri atas beberapa jenis tempat untuk menampung pedagang yaitu los, togu, dan kios. Letak pasar ini sangat strategis dan mudah dijangkau oleh para pengguna baik pengunjung maupun penjual. Pasar ini salah satu pasar pusat jual beli di Kota Mojokerto, Pasar Tanjung Anyar menjadi tujuan utama dalam jalur distribusi berbagai macam komoditas hasil bumi dari daerah disekitarnya.

**Tabel 1.** Jumlah Tempat Usaha di Pasar Tradisional Mojokerto

<b>Nama Pasar</b>	<b>Non Kios</b>	<b>Kios</b>	<b>Los</b>	<b>Ruko</b>
Pasar Burung Empunala	17	58	23	12
Pasar Prajurit Kulon	4	59	87	0
Pasar Prapanca	331	2	0	0
Pasar Kranggan	0	25	21	0
Pasar Kliwon	0	32	45	0
Pasar Tanjung Anyar	1108	329	976	20

Namun, kondisi bangunan Pasar Tanjung Anyar saat ini sangat memprihatinkan sejak terakhir dibangun pada tahun 1993. Para pedagang sudah melebihi kapasitas pasar sehingga banyak pedagang yang berjualan di emperan hingga pinggir jalan raya. Selain hal itu, banyak masalah yang ada pada Pasar Tanjung Anyar tersebut. Beberapa penyebab yang mendasari upaya redesain Pasar Tanjung Anyar Kota Mojokerto, antara lain :

1. Kondisi bangunan yang sudah lama sehingga menimbulkan kesan tidak terawat
2. Komoditi yang tidak tertata dengan baik
3. Penataan kawasan Pasar Tanjung Anyar yang belum efisien untuk pengguna pasar
4. Kurangnya fasilitas penunjang dan pelengkap dalam Pasar Tanjung Anyar
5. Kurangnya pengaturan sirkulasi barang maupun pengunjung dalam Pasar Tanjung Anyar

## **METODE PENELITIAN**

Dalam penataan kawasan redesain ini metode penelitian terdapat tahap pengumpulan data, pengolahan data dan perancangan kawasan. Tahapan pengumpulan data diperoleh dari berbagai sumber serta melakukan observasi pada pasar terkait. Tahap pengolahan data melakukan analisa desain yang cocok dengan kondisi eksisting pasar terkini. Perancangan kawasan merupakan tahap terakhir dimana hasil dari pengolahan data diimplementasikan pada desain perancangan kawasan. Pada perancangan kawasan memerlukan analisa eksisting, analisa lingkungan, analisa potensi, dan kondisi iklim pada kawasan pasar terkait.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

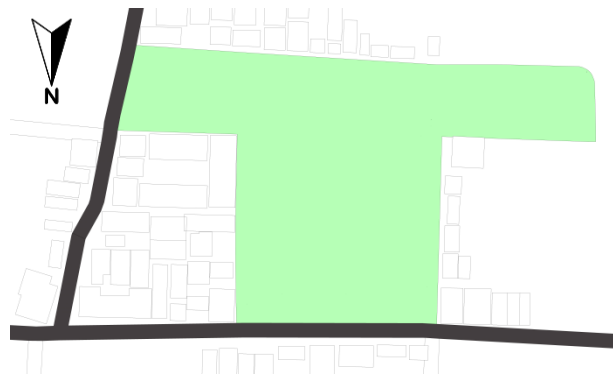
Pasar Tanjung Anyar Mojokerto terletak di tengah Kota Mojokerto. Pasar ini terletak di Jalan Residen Pamuji, No 22, Mergelo, Jagalan, Kec. Magersari, Kota Mojokerto. Sekitar pasar ini merupakan kawasan perdagangan dan perumahan warga.

Pasar Tanjung Anyar merupakan satu-satunya pasar induk di Kota Mojokerto dengan luas 1.96 Ha. Lebar jalan utama pasar ini 8 m, dan lebar jalan lainnya yaitu 3.5 m. Jam operasional pasar ini adalah 24 jam, tak heran jika pasar ini selalu ramai setiap saat.

Pasar Tanjung Anyar menjadi tempat distribusi terbesar hasil tanam pertanian maupun perkebunan yang ada disekitarnya. Sayur, buah, ikan, dan komoditas lainnya banyak dipasok baik dari dalam Kota Mojokerto, Kabupaten Mojokerto, Kabupaten Jombang, dan Kabupaten Sidoarjo. Pasar ini menjadi roda ekonomi untuk masyarakat Kota Mojokerto khususnya.

Menurut Pemerintah Kota Mojokerto peraturan wilayah pasar ini berada yaitu :

- Luas Site = 19.637 m<sup>2</sup>
- KDB (Koefisien Dasar Bangunan) = maksimal 80%
- GSB (Garis Sempadan Jalan) = 0.5 x Lebar Jalan Raya
- KDH (Koefisien Daerah Hijau) = min. 10%
- KLB (Koefisien Lantai Bangunan) = maksimal 6 lantai



**Gambar 1.** Lokasi Site

Batasan site pada kawasan pasar ini dilihat dari keempat sisi yaitu :

- Sisi Utara

Pada sisi utara berbatasan langsung dengan Jalan Residen Pamudji (Asrama Polisi). Berbatasan langsung dengan jalan Residen Pamuji. Pada area di seberang jalan ada area pertokoan dan asrama polisi di belakang area pertokoan tersebut. Adapun pedagang kaki lima sepanjang jalan Residen Pamuji.

- Sisi Selatan

Sisi Selatan berbatasan dengan Jalan HOS Cokroaminoto (RSI Hasanah). Berbatasan langsung dengan jalan Hos Cokroaminoto. Terdapat pedagang kaki lima disepanjang jalan ini, dan perumahan warga. Batas selatan juga terdapat fasilitas kesehatan yaitu Rumah Sakit Hasanah.

- Sisi Timur

Di sisi timur Kawasan Pasar Tanjung Anyar berbatasan dengan Jalan K.H. Nawawi (Masjid Alqodry). Sebelah timur terdapat tempat terapi, tempat peribadatan, permukiman warga, dan pertokoan. Sisi timur biasa digunakan untuk para penjual sayur bongkar muat sayur dari pengepul ke penjual di pasar.

- Sisi Barat

Disebelah barat berbatasan dengan Jalan Kertoraharjo (kampus/rumah warga). Sebelah barat berbatasan langsung dengan permukiman warga. Sebelah barat biasa digunakan untuk bongkar muat penjual ikan dari para pengepul ikan.

Pengumpulan data yang diperoleh oleh penulis yang telah melakukan observasi pada kawasan Pasar Tanjung Anyar adalah sebagai berikut :

#### **A. Zonasi**

Zonasi sangat perlu dilakukan saat melakukan tata kelola kawasan. Zonasi sendiri berarti pembagian kawasan dalam beberapa zona sesuai dengan karakter dan

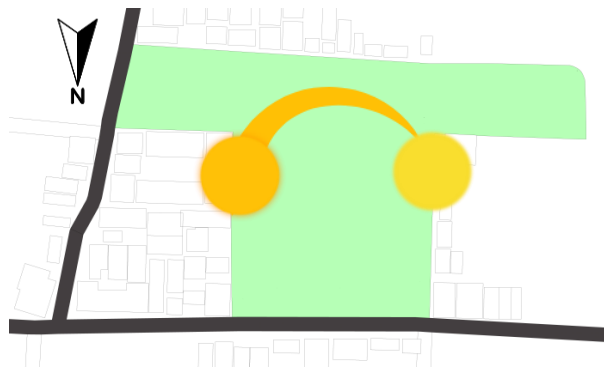
fungsinya. Zonasi eksisting Pasar Tanjung Anyar saat ini pada bagian pasar utama masih terkondisi dengan baik, namun pada area luar pasar utama sudah tidak beraturan.



**Gambar 2.** Kondisi Pedagang

## B. Analisa Bangunan

### Analisa Bangunan terhadap Matahari



**Gambar 3.** Analisa Matahari

Kota Mojokerto termasuk kedalam wilayah iklim tropis dengan dua musim yaitu musim kemarau dan penghujan. Bulan kehangatan maksimum dalam setahun adalah Oktober. Suhu rata-rata selama periode ini mencapai 28,4 °C atau 83,2 °F, menjadikannya waktu terpanas sepanjang tahun. Suhu rata-rata terendah dalam setahun terjadi pada bulan Februari, yaitu sekitar 25,7 °C atau 78,3 °F.

Kondisi eksisting bangunan berorientasi pada sisi utara, namun pada sisi barat dan timur tidak diberikan sunshiding sebagai penghalau datangnya matahari. Serta pada tengah bangunan tidak ada bukaan langsung sehingga tidak mendapat cahaya matahari secara maksimal.

### Analisa Bangunan terhadap Angin

**Tabel 2.** Analisa Angin

	ANNUAL	JAN	FEB	MAR	APR	MAY	JUN	JUL	AUG	SEP	OCT	NOV	DEC
mph	7.5	8.1	7.6	6.7	5.8	6.7	7.4	8.1	9.2	9.2	7.8	7	6.7

Angin di Kota Mojokerto bertiup dari selatan ke utara. Bulan dengan kelembaban relatif tertinggi adalah bulan Februari (89,34 %). Bulan dengan kelembaban relatif terendah adalah September (63,35 persen). Kecepatan angin terendah terjadi di bulan April sebesar 5.8 mph. Kecepatan angin tertinggi terjadi di bulan Agustus dan September sebesar 9.2 mph.



**Gambar 4.** Kondisi Eksisting Interior Bangunan Pasar

Kondisi eksisting menunjukkan sirkulasi angin dalam bangunan hanya terdapat pada lorong pengguna. Bukaannya yang ada pada massa utama dirasa kurang karena kesan lembab pada pasar masih terasa. Kurangnya bukaan untuk sirkulasi angin menyebabkan juga pasar menjadi bau karena udara yang tidak berganti dengan baik.

#### **Analisa Bangunan terhadap Kebisingan**



**Gambar 5.** Analisa Kebisingan

Merah : Tingkat Kebisingan Tinggi  
Kuning : Tingkat Kebisingan Sedang  
Hijau : Tingkat Kebisingan Rendah

Dari kondisi kebisingan pada site, warna merah melambangkan kebisingan tinggi karena terletak di jalan kolektor.. Berwarna kuning melambangkan kebisingan sedang, kebisingan ini karena pasar itu sendiri dan berbatasan dengan jalan lingkungan. Warna hijau melambangkan kebisingan rendah karena berasal dari permukiman warga.

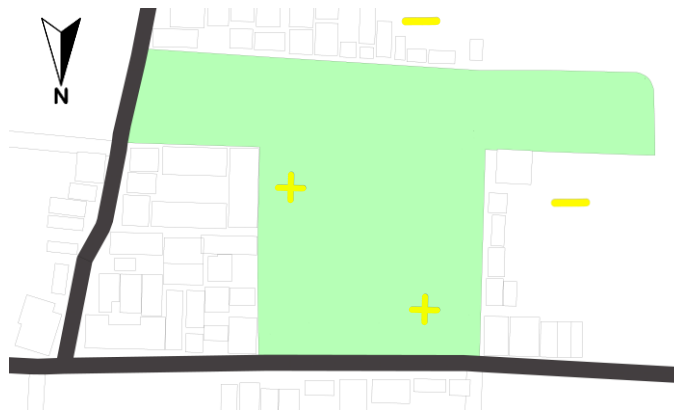
Eksisting site menunjukkan kebisingan dari jalan sangat besar karena bangunan yang berbatasan langsung dengan jalan. Selain kebisingan dari luar, perlu disadari kebisingan dari pasar ini sendiri. Saat ini kondisi pasar langsung berbatasan dengan aktivitas warga sehingga riuk dari dalam keluar maupun sebaliknya membuat kondisi eksisting kurang nyaman.





**Gambar 6.** Kondisi Eksisting Pasar

#### Analisa Bangunan terhadap View



**Gambar 7.** Analisa View

Pada analisa view, terdapat tanda + yang menandakan view positif. Dan juga tanda - sebagai view negatif. View pada sisi utara (+) karena langsung menuju view jalan raya. View pada sisi timur (+) karena langsung menuju view jalan. View pada sisi barat dan selatan (-) karena berhadapan langsung dengan permukiman warga dan pertokoan diluar pasar.

View dari luar kedalam saat ini sudah kurang menarik lagi. Karena kondisi eksterior yang lama serta perawatan bangunan kurang diperhatikan. Hal ini menyebabkan pasar memiliki kesan kotor.



**Gambar 8.** View Eksisting Pasar

## Analisa Sirkulasi dan Entrance



**Gambar 9.** Distribusi Barang Pedagang

Menurut Ching (1996), jalur sirkulasi dapat diartikan sebagai “tali” yang mengikat ruang-ruang suatu bangunan atau suatu deretan ruang-ruang dalam maupun luar untuk menjadi saling berhubungan. Sirkulasi terkini pasar ini tidak terarah dengan baik, karena tidak dibedakan antara sirkulasi pengguna dan barang. Selain itu sirkulasi servis juga tidak dibedakan dengan sirkulasi lainnya. Tidak terdapat loading dock yang memudahkan sirkulasi barang.



**Gambar 10.** Sirkulasi pengguna

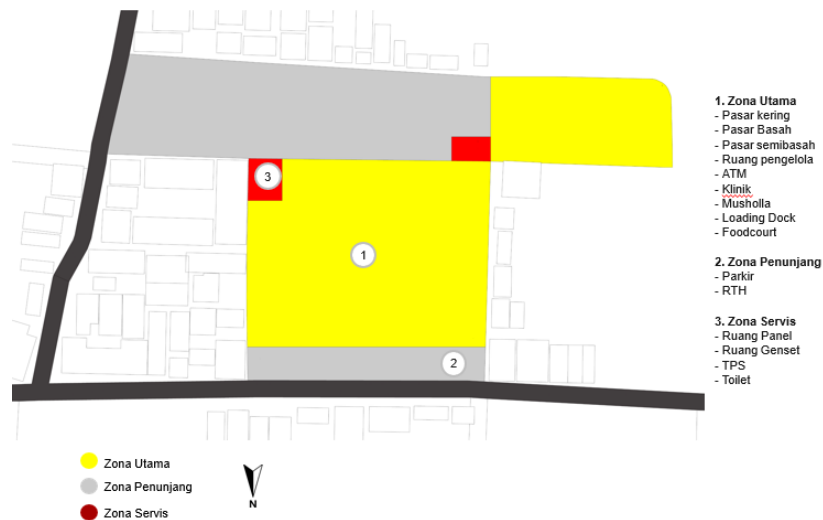
Entrance pada site menghadap ke arah utara dengan lebar jalan 8 m. Area ini digunakan untuk lahan parkir. Selain itu juga terdapat pedagang kaki lima sepanjang jalan ini. Banyak pengguna yang masuk kedalam pasar tanpa melalui entrance, pengguna ini langsung menghampiri penjual dengan kendaraanya. Hal ini menyebabkan sirkulasi menjadi rancu.

Pengolahan data dilakukan untuk mendapatkan desain yang sesuai dengan kondisi pasar. Pengolahan data yang dilakukan oleh penulis berdasarkan data observasi pada kawasan Pasar Tanjung Anyar adalah sebagai berikut :

### A. Rencana Zoning

Sesudah mendapatkan gambaran eksisting pasar, langkah pertama penulis membagi zoning berdasarkan 3 zona, yaitu zona utama, penunjang, dan servis. Zona utama terdiri dari pasar kering, pasar basah, pasar semi basah, ruang pengelola, ATM, klinik, musholla, loading dock, dan Foodcourt. Zona penunjang terdiri atas parkiran dan ruang terbuka hijau. Zona servis sendiri terdiri atas ruang

panel, ruang genset, TPS, dan toilet. Zoning diperhitungkan dari efektivitas kegiatan para pengguna.



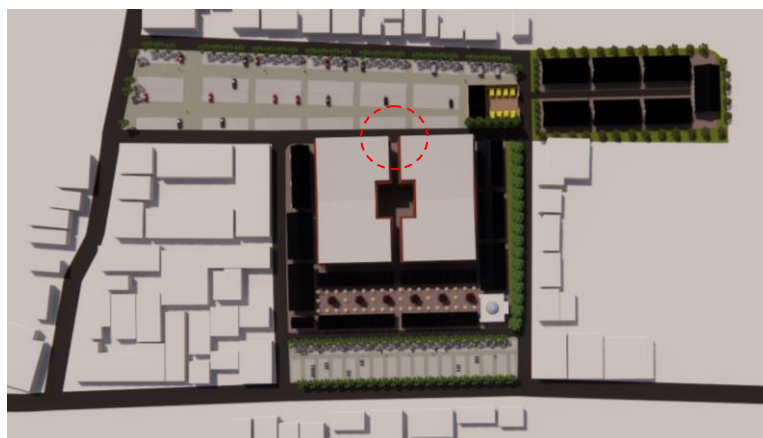
**Gambar 11.** Zoning Kawasan

## B. Rencana Bangunan

### Rencana Bangunan terhadap Matahari



**Gambar 12.** Rencana Sunshiding



**Gambar 13.** Rencana void

Arah hadap bangunan menghadap utara sehingga matahari tidak terkena intensitas cahaya yang tinggi. Untuk bangunan pada sisi timur dan barat nantinya akan diberikan sun-shiding yang sesuai agar intensitas cahaya yang masuk tercukupi



juga tidak berlebihan masuk kedalam pasar. Untuk bagian tengah perlu desain yang mengoptimalkan sinar matahari masuk kedalam bangunan untuk kebutuhan cahaya alami.

### **Rencana Bangunan terhadap Angin**



**Gambar 14.** Tampak sisi selatan

Angin bertiup kuat pada area selatan yang bagus untuk suasana dalam pasar, oleh karena itu akan dioptimalkan untuk pemanfaatan penghawaan pada area selatan. Dengan menempatkan parkir mobil pada sisi selatan akan membantu untuk sirkulasi udara keluar lebih luas. Untuk area utara, timur, dan barat akan diberikan bukaan yang maksimal untuk sirkulasi yang merata ke dalam bangunan.

### **Rencana Bangunan terhadap Kebisingan**



**Gambar 15.** Tampak sisi utara

Massa pasar diletakan lebih mundur dari sirkulasi dengan memperhatikan GSBnya. Aktivitas dalam pasar diupayakan berjarak dengan aktivitas diluar pasar sehingga tidak mengganggu aktivitas warga sekitar. Selain itu, pada bagian utara pasar dapat diberikan pohon untuk mengurangi kebisingan yang ada. Serta menempatkan area public parkir mobil dan motor disisi selatan dan utara.

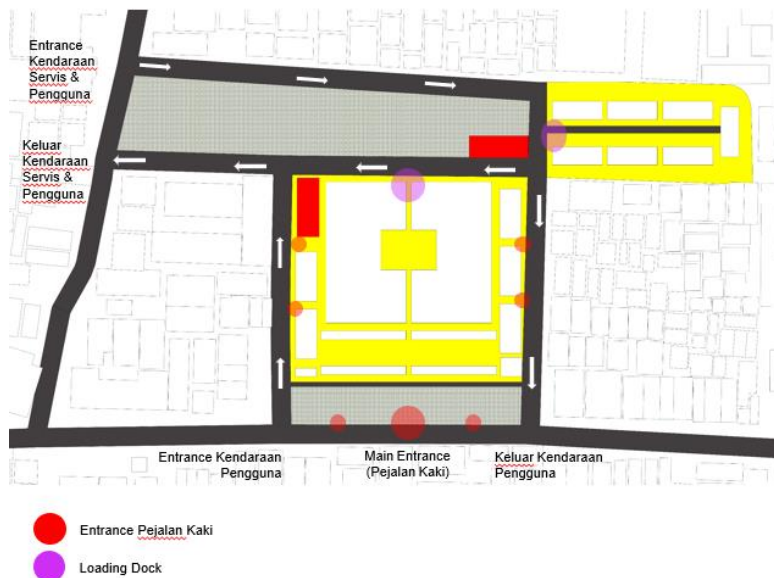
### **Rencana Bangunan terhadap View**

Dari beberapa view yang ada maka akan direncanakan pada penataan Kawasan ini menghadap arah utara dan timur. Karena arah ini memberikan view yang lebih baik daripada view disisi barat dan selatan. Selain arah tersebut juga akan dioptimalkan pada arah lain dalam bangunan sebagai efektivitas view.



**Gambar 16.** Rencana View Pasar

### Rencana Sirkulasi dan Entrance



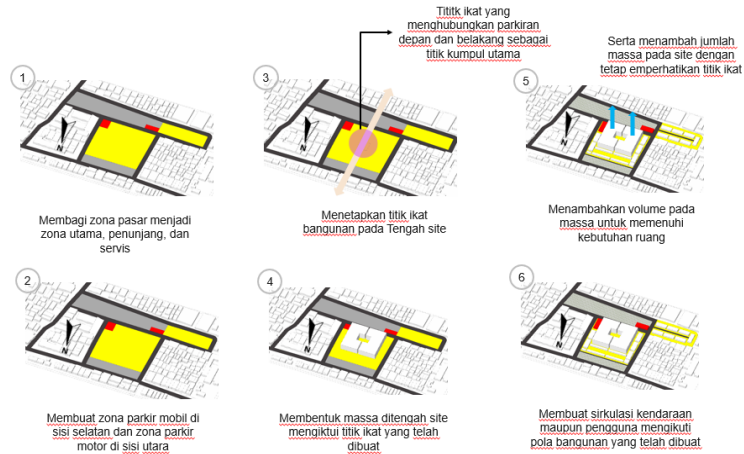
**Gambar 17.** Konsep Bangunan dan Sirkulasi

Rencana sirkulasi dan entrance yang dibuat oleh penulis terdapat pada gambar diatas. Sirkulasi berdasarkan bentuknya dibedakan menjadi 2 yaitu kendaraan dan barang. Berdasarkan fungsinya dibedakan menjadi fungsi servis dan pengguna. Serta membuatnya menjadi 1 arah sehingga sirkulasi menjadi lancar serta efektif untuk pengguna. Sirkulasi bangunan dibentuk mengikuti pola bangunan yang dibuat. Ditambahkan juga titik loading dock barang sehingga tidak ada lagi penurunan barang disembarang titik.

Entrance bangunan dibedakan menjadi main entrance dan side entrance. Entrance ini ditujukan untuk pengguna yang berjalan kaki, sehingga focal point bangunan lebih terarah. Side entrance digunakan juga untuk pencegahan bencana. Untuk entrance pada site dibedakan antara kendaraan servis dan pengguna saja

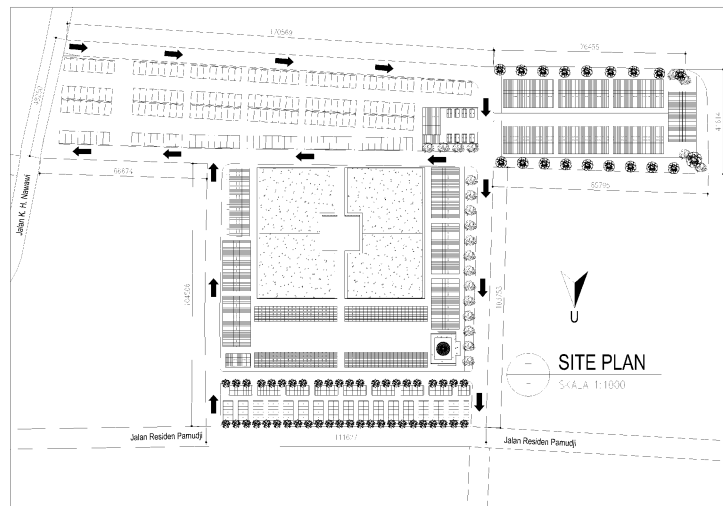
Dari hasil analisa diatas pada tahap perancangan kawasan akan diperoleh beberapa perumusan desain, antara lain transformasi, siteplan dan layout. Dengan perumusan ini memudahkan penulis untuk membuat penataan Kawasan dalam redesain Pasar Tanjung Anyar Mojokerto.

## A. Transformasi



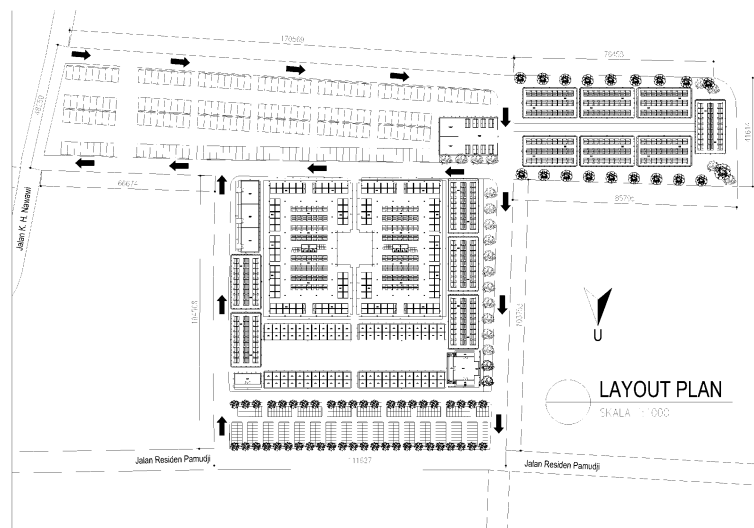
Gambar 18. Transformasi

## B. Siteplan



Gambar 19. Siteplan

## C. Layout



Gambar 20. Layout

## KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan uraian hasil dan pembahasan, maka Pasar Tanjung Anyar perlu melakukan penataan kawasan terkait pembenahan dari masalah-masalah yang ada supaya pasar tersebut layak memenuhi standar sehingga membuat pengguna atau pengunjung dapat dengan nyaman dan aman memenuhi kebutuhannya. Pasar Tanjung Anyar juga diharapkan mampu memenuhi fasilitas dan kebutuhan pedagang demi kelancaran perdagangan didalamnya, sehingga dalam perkembangan selanjutnya Pasar Tanjung Anyar dapat menjadi icon kebanggaan Kota Mojokerto.

## DAFTAR PUSTAKA

- Ayundari, I., & Sutikno, S. (2019). Penentuan Zona Musim di Mojokerto Menurut Karakteristik Curah Hujan Dengan Metode Time Series Based Clustering. *Inferensi*, 2(2), 63. <https://doi.org/10.12962/j27213862.v2i2.6819>
- Cantymedia. (2023). *Mojokerto, Indonesia Travel Weather Averages (Weatherbase)*. Weatherbase. <https://www.weatherbase.com/weather/weatherall.php3?s=602420&units=>
- Climate Data. (2021). *Mojokerto climate: Weather Mojokerto & temperature by month*. En.climate-Data.org. <https://en.climate-data.org/asia/indonesia/east-java/mojokerto-977152/>
- Engkus. (2020). IMPLEMENTASI KEBIJAKAN REVITALISASI PASAR TRADISIONAL SARIJADI KOTA BANDUNG IMPLEMENTATION OF SARIJADI TRADITIONAL MARKET REVITALIZATION POLICY IN BANDUNG CITY. *Jurnal GOVERNANSI*, 6(1).
- Jatim, D. (n.d.). *SISKAPERBAPO*. Siskaperbapo.jatimprov.go.id. Retrieved September 30, 2023, from <https://siskaperbapo.jatimprov.go.id/profilpasar/detail/56>
- Kautsary, J. (2018). PERENCANAAN PERATURAN ZONASI DI KAWASAN KONSERVASI (STUDI KASUS PECINAN SEMARANG). *Jurnal Planologi*, 15(2), 1829–9172.
- Menteri Perdagangan Republik Indonesia. (2010). *RENCANA STRATEGIS KEMENTERIAN PERDAGANGAN TAHUN 2010 – 2014*.
- Mojokerto climate: Weather Mojokerto & temperature by month*. (2021). Climate-Data.org. <https://en.climate-data.org/asia/indonesia/east-java/mojokerto-977152/>
- Pynkyawati, T., Alpi G, M., Hendarsyah, R., & Amhar, F. (2012). *Kajian Desain Sirkulasi Ruang Luar Dan Ruang Dalam Bagi Penyandang Cacat Pada Kawasan Bangunan Ciwalk ( Cihampelas Walk )*. Jurnal Arsitektur Universitas Bandar Lampung. <https://core.ac.uk/download/pdf/298597795.pdf>
- Wahidin, A. A., Sutaryono, S., & Riyadi, R. (2019). Pertimbangan Teknis Pertanahan sebagai Instrumen Pengendalian Pemanfaatan Ruang di Kantor Pertanahan Kabupaten Mamuju. *Tunas Agraria*, 2(2), 100–116. <https://doi.org/10.31292/jta.v2i2.31>