

# Perancangan Kembali Pasar Tawangmangu di Kota Malang

**Setyawan Wisnu Wardana dan Tito Haripradianto**

*Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Brawijaya  
Jalan MT. Haryono No.169 Malang, 65145 – Telp (0341) 567886  
Alamat Email penulis: setyawanwisnuwardana@gmail.com*

## ABSTRAK

Pasar tradisional mempunyai peran penting di dalam suatu kota, yang tidak lain adalah sebagai tempat bagi masyarakat yang mencari barang sandang maupun pangan bagi pemenuhan kebutuhannya dalam sehari-hari. Masyarakat punya kecenderungan untuk lebih memilih pasar modern dalam membeli semua kebutuhan pokok yang memberikan pelayanan lebih baik, nyaman, tertata rapi dan bersih. Untuk menjaga perananan pasar tradisional pemerintah berusaha untuk meningkatkan kualitas dari pasar tradisional dengan dikeluarkannya undang-undang untuk standar perancangan pasar tradisional Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 112 Tahun 2007 tentang Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern dan Standar Nasional Indonesia tentang Pasar Rakyat. Objek perancangan yang dipilih adaah Pasar Tawangmangu Kota Malang yang dimana pengmbangannya sudah direncanakan oleh Pemerintah Daerah Kota Malang. Fokus yang diambil adalah penataan tata ruang dan pengelompokan area dagang sesuai dengan komoditi yang dijual.

Kata Kunci: pasar tradisional, perancangan, tata ruang

## ABSTRACT

*Traditional markets have an important role in a city, which is nothing but a place for people who are looking for clothing and food for the fulfillment of their daily needs. People have a tendency to prefer the modern market in buying all the basic needs that provide better service, comfortable, neat and clean. To maintain the traditional market, the government seeks to improve the quality of traditional markets with the issuance of laws for traditional market design standards Presidential Regulation No. 112/2007 on Structuring and Fostering of Traditional Markets, Shopping Centers and Modern Stores and Indonesian National Standard on People's Markets. The selected design object is Tawangmangu Market of Malang City where its development has been planned by the Local Government of Malang City. The focus taken is the spatial arrangement and the grouping of commercial areas in accordance with the commodities sold.*

*Keywords: traditional market, re-design, spatial*

## **1. Pendahuluan**

Pasar dapat diartikan sebagai tempat yang digunakan oleh masyarakat sebagai tempat untuk mengadakan transaksi menjual beli, sedangkan pasar sendiri merupakan warisan budaya dari bangsa Indonesia. Sampai saat ini pasar tradisional mempunyai kesan buruk terhadapnya seperti terkesan kumuh, tidak teratur, kurangnya kebersihan, bau dan sebagainya. Walaupun mempunyai kesan yang buruk sampai saat ini masih ada masyarakat yang memilih berbelanja kebutuhan hariannya di pasar tradisional. Tetapi pada kenyataannya tidak sedikit pembeli yang sudah beralih dari pasar tradisional menuju pasar modern. Untuk mengatasi hal tersebut pemerintah mengeluarkan peraturan tentang standart pasar yang terdapat di dalam Permendagri RI 20 Tahun 2012 ttg Standar Pasar Tradisional, Standar Nasional Indonesia tentang Pasar Rakyat, didukung dengan peraturan Pasar Sehat.

Objek perancangan yang dipilih adalah Pasar Tawangmangu Kota Malang yang saat ini sudah ada rencana pengembangan oleh Pemerintah Daerah Kota Malang yang mempunyai potensi untuk dikembangkan.

## **2. Metode**

Pasar memiliki definisi operasional berupa sebuah perwujudan dari kegiatan ekonomi yang sejak lama telah melembaga, serta merupakan tempat untuk bertemunya bermacam-macam kepentingan, produsen dan konsumen. Menurut Standar Nasional Indonesia persyaratan bagi pasar dibagi menjadi 2 (dua) yaitu persyaratan teknis dan persyaratan umum. Jika menurut pada peraturan undang -undang di Indonesia pasar tradisional dapat dilihat di dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia nomor 20 tahun 2012 tentang Pengelolaan dan Pemberdayaan Pasar Tradisional juga dijelaskan pada poin-poin berikut:

### **A. Persyaratan Umum**

#### **1. Lokasi**

Lokasi pasar harus sesuai dengan pada rencana tata ruang wilayah (RTRW) setempat.

#### **2. Kebersihan dan Kesehatan**

Fasilitas pasar wajib memenuhi ketentuan tentang kebersihan yaitu bebas dari hewan-hewan yang membawa penyakit dan tempat berkembang biaknya seperti: kecoa, lalat, nyamuk dan tikus.

### **B. Persyaratan Teknis**

#### **1. Bangunan/ Ruang Dagang**

a. Untuk ukuran dari bangunan kios atau took atau los dibuat menggunakan ukuran dengan standar ruang tertentu.

b. Pengaturan petak/ blok dengan akses jalan bagi pengunjung agar bisa ke segala arah.

c. Penting soal pencahayaan serta sirkulasi udara yang cukup, demi kenyamanan setiap pengunjung ataupun penjual di dalam bangunan pasar.

- d. Pengaturan dan penataan kios atau toko atau los harus berdasarkan pada jenis dan macam dari barang dagangan.
  - e. Bentuk bangunan dari pasar tradisional disesuaikan dengan karakteristik budaya daerah tempat pasar tradisional tersebut.
2. Aksesibilitas dan Zonasi
- a. Aksesibilitas  
Keseluruhan dari fasilitas harus bisa dimanfaatkan dan diakses oleh lansia dan penyandang cacat. Akses masuk kendaraan bongkar muat barang harus berada di lokasi yang tidak membuat macet
  - b. Zonasi  
Persyaratan zonasi area yaitu harus terdapat perbedaan area untuk bahan pangan basah, kering, siap saji dan untuk pemotongan hewan unggas hidup.
  - c. Area parkir  
Terdapat area parkir yang proporsional dan seimbang dengan luasan area pasar.
  - d. Area Bongkar Muat  
Pada area bongkar muat harus dibuat terpisah dari tempat parkir pedagang dan pengunjung.
  - e. Koridor  
Koridor atau gangway wajib Dapat memberikan kemudahan bagi sirkulasi pembeli serta pedagang
3. Fasilitas Umum
- a. Kantor pengelola pasar tradisional
  - b. Tempat pembuangan sampah sementara/sarana pengelolaan sampah.
  - c. Toilet umum
  - d. Pos keamanan
  - e. Tempat pengelolaan limbah
  - f. Hidran
  - g. Pos Ukur Ulang dan Sidang Tera.

Kriteria Pasar Sehat yang diambil dari dari Keputusan Menteri Kesehatan nomor 519 tahun 2008 juga menjelaskan tentang penataan ruang dagang dan tempat penjualan bahan pangan serta makanan yang dijabarkan sebagai berikut:

- A. Umum  
Bangunan maupun rancangan bangunnya harus dibuat yang sesuai pada peraturan undang-undang terkait
- B. Penataan ruang dagang  
Penataan area dagang harus selaku dengan jenis komoditi yang dijual, dan pembagian dari setiap barang dagangannya
- C. Ruang Kantor Pengelola  
Harus tersedia toilet yang terpisah untuk pria dan wanita.
- D. Tempat menjual bahan pangan dan makanan  
Tempat menjual dibagi menurut penjualan bahan kering basah dan makanan siap saji.

- E. Area Parkir  
Terdapat batas pemisah yang jelas pada kawasan pasar. Parkir dipisah sesuai dengan jenis kendaraannya
- F. Kontruksi
1. Atap  
Bahan atap harus terdiri dari bahan yang tidak mudah bocor, kuat, dan tidak dapat menjadi tempat perkembang biakan hewan yang menularkan penyakit
  2. Dinding  
Permukaan dinding harus bersih, berwarna cerah dan tidak lembab
  3. Lantai  
Bahan dasar pembuatan lantai harus mempunyai sifat permukaan rata, kedap air, tidak licin, gampang dibersihkan dan tidak mudah retak.
- G. Sanitasi
1. Air bersih  
Adanya air yang bersih yang cukup untuk kegiatan sehari-hari secara berkelanjutan
  2. Kamar Mandi dan Toilet  
Harus terdapat toilet pria dan wanita yang terpisah dan dilengkapi tanda yang jelas dengan perbandingan sebagai berikut.

**Tabel 1. Standar jumlah toilet pasar**

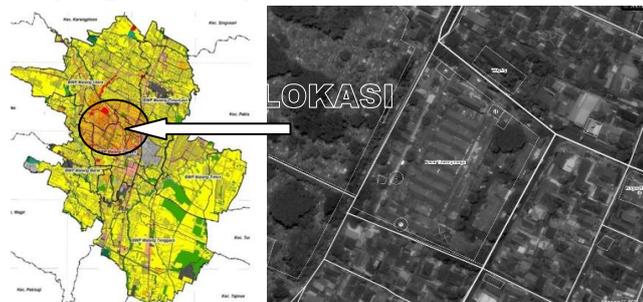
No	Jumlah pedagang	Jumlah kamar mandi	Jumlah toilet
1	1 sampai 25	1	1
2	25 sampai 50	2	2
3	51 sampai 100	3	3
	Di setiap penambahan 40-100 orang toilet ditambah satu		

(Sumber: SNI 8152. 2015)

### 3. Hasil dan Pembahasan

#### 3.1 Objek Perancangan

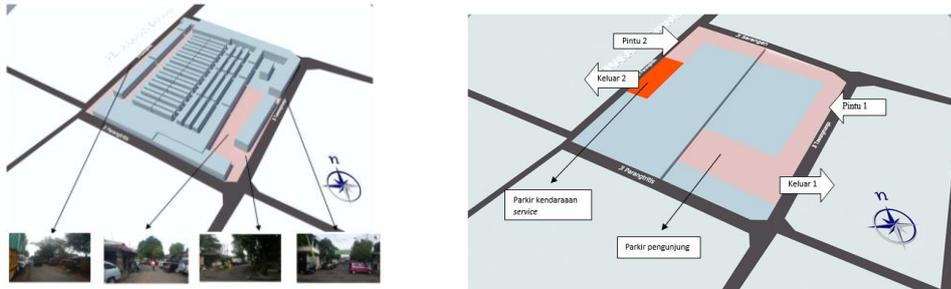
Pasar Tawangmangu termasuk kedalam pasar kelas I dengan bentuk fisik berupa bangunan permanen, yang terletak di area yang cukup strategis dan luas, dan jangkauan pelayanan meliputi area yang luas. Pasar Tawangmangu terletak di lahan seluas 20.000m<sup>2</sup> dengan luas bangunan sebesar 13.192m<sup>2</sup> yang terletak pada Jalan Tawangmangu.



Gambar 1. Peta lokasi Pasar Tawangmangu  
(Sumber: RTRW Kota Malang)

### 3.2 Sirkulasi Tapak

Kondisi Sirkulasi pasar Tawangmangu saat ini hanya terdapat 1 pintu masuk utama yang berada di Jalan Tawangmangu yang berfungsi sebagai parkir pedagang, pengunjung, dan berfungsi juga sebagai *loading dock*. Sedangkan di Jalan Parangtritis bagian barat terdapat tempat parkir kecil yang ditujukan untuk parkir pedagang dan juga mobil material.

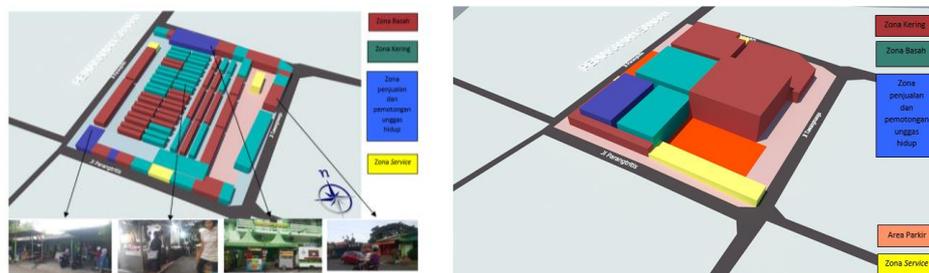


Gambar 2. Eksisting dan konsep sirkulasi Pasar

Penambahan area parkir menuju pasar di barat berfungsi sebagai parkir kendaraan *service* dan pedagang. Sedangkan pintu masuk utama tetap berada di Jalan Tawangmangu dikarenakan akses dari Jalan Sarangan dapat menyebabkan kemacetan tetapi orientasi parkir lebih diarahkan ke bagian barat daya yang merupakan area parkir pengunjung sehingga dapat menghidupkan kawasan yang berada di barat. Sedangkan pintu masuk kedua berada di sebelah parkir kendaraan *service* yang berada di Jalan Parangtritis sebelah utara yang terdapat area parkir paralel untuk pengunjung.

### 3.3 Penataan Ruang Dagang

Pembagian zona menurut Menteri Kesehatan tentang ruang dagang adalah pembagian area seharusnya sesuai dengan klasifikasinya yaitu: zona basah, kering, penjualan unggas hidup dan pemotongan unggas. Zonasi *existing* pasar Tawangmangu tidak tertata rapi dan tidak adanya pengelompokan jenis barang dagangan. Zona basah dan zona pemotongan unggas ditempatkan dekat dengan area parkir *service* dikarenakan sebagian besar membutuhkan utilitas yang lebih daripada zona lainnya.



Gambar 3. Eksisting dan konsep zonasi Pasar

### 3.4 Penentuan Jenis dan Kebutuhan Ruang Pasar

Kondisi *existing* Pasar Tawangmangu saat ini terdapat 273 kios dan 720 los yang dihuni oleh 507 pedagang. Kondisi *existing* saat ini pasar

mempunyai 3 (tiga) tempat berjualan yaitu kios, los dan PKL. Untuk ukuran kios, los dan PKL Pasar Tawangmangu mempunyai berbagai macam ukuran yang diantaranya bias dilihat di tabel 3.

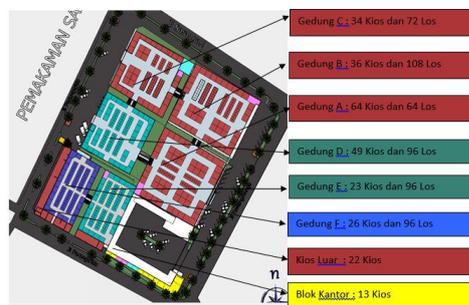
**Tabel 2. Jenis dan jumlah tempat berjualan**      **Tabel 3. Ukuran tempat berjualan**

Jenis Komoditi yang dijual	Kios	Los	PKL
Basah	70	173	0
Kering	87	234	88
Pemotongan dan Penjualan Unggas	30	27	0
Jumlah	187	434	88

Nama	ukuran m <sup>2</sup>
Kios tipe 1	5x7
Kios tipe 2	4x12
Kios tipe 3	3x5
Kios tipe 4	2,5x3
kios tipe 5	3x3
kios tipe 6	5x5
kios tipe 7	3x2
kios tipe 8	5x4
los	1,5x1,5
pkl tipe 1	1,5x1,5
pkl tipe 2	1x2

Perancangan Kembali Pasar Tawangmangu tidak boleh mengesampingkan jumlah dan tipe pedagang yang saat ini sudah menempati pasar, sehingga desain wajib mewadahi jumlah *existing* pedagang. Perbandingan pedagang pada *existing* dan konsep desain dapat dilihat pada tabel dan gambar dibawah ini.

	Tipe Kios		Tipe Los	
	Existing	Konsep	Existing	Konsep
Kering	158	160	234	244
Basah	87	96	173	192
Pemotongan dan Penjualan Unggas	30	26	27	96



Gambar 4. Konsep Pembagian zona

### 3.5 Area Parkir

Jumlah kebutuhan parkir mengacu pada Pedoman Perencanaan dan Pengoperasian Fasilitas Parkir oleh Direktorat Jenderal Perhubungan Darat membutuhkan sekitar minimal 45 satuan ruang parkir (SRP) dimana membutuhkan lahan yang besar. Konsep parkir dibagi menjadi 2 (dua) titik yaitu di utara dan selatan. Parkir utama berada di selatan dimana yang bisa diakses melalui pintu masuk utama menuju ke gedung parkir. Parkir di area selatan dapat langsung mengakses pasar kering dimana mempunyai ukuran parkir lebih luas daripada parkir utara dengan pertimbangan orang belanja di pasar kering akan memakan waktu lebih lama. Pembagian parkir dibedakan antara motor dan mobil. Sedangkan parkir utara dibuat lebih kecil

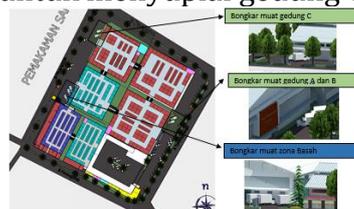
dengan pertimbangan orang berbelanja bahan pokok tidak memerlukan waktu yang lama.



Gambar 5. Pembagian zona parkir

### 3.6 Bongkar Muat

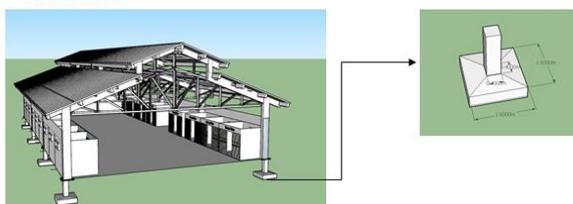
Area bongkar muat berada di 3 (tiga) titik yaitu 2 (dua) untuk zona kering dan 1 (satu) basah, yang pertama berada di area utara dekat dengan koridor menuju gedung zona basah yang mendistribusikan kebutuhan zona basah seperti daging, ikan, dan sebagainya. Pembagian zona bongkar muat kering menjadi 2 (dua), yaitu yang pertama pada parkir depan antara gedung A dan B dan pada area utara untuk menyuplai gedung C.



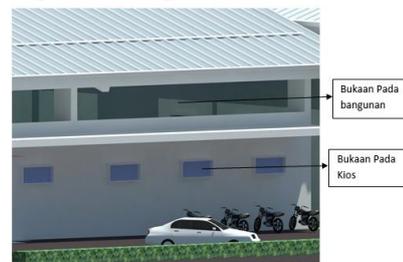
Gambar 6. Pembagian zona bongkar muat

### 3.7 Konstruksi

Menteri Kesehatan menyebutkan bahwa sistem konstruksi pasar tidak disarankan menggunakan material yang mudah rusak dan menjadi tempat berkembang biaknya penyakit seperti material kayu dan bambu. Sehingga material yang digunakan untuk rangka adalah baja dan untuk atap adalah metal. Pondasi menggunakan *footplat* karena bangunan mempunyai bentang yang lebar dan kolom yang tinggi. Bangunan pasar yang berbentuk persegi panjang dan persegi yang menguntungkan penerapan ventilasi silang. Serta bukaan dinding yang terletak pada kios maupun pada bangunan.



Gambar 7. Struktur bangunan



Gambar 8. Bukaan

### 3.8 Kawasan Tapak

Tapak berada di tengah kota yang dekat dengan area pemukiman penduduk. Untuk daerah servis di pusatkan pada bagian selatan dengan akses yang mudah dijangkau. Sedangkan pembagian zona basah ditempatkan di utara yang merupakan daerah pemakaman sehingga bau dari pasar basah tidak mengganggu aktifitas penduduk sekitar dan pasar kering ditempatkan di sekitar area pemukiman penduduk.



Gambar 9. Gambar Perspektif

## 4. Kesimpulan

Pasar tradisional adalah salah satu dari berbagai jenis arsitektur dengan fungsi yaitu perdagangan. Pasar tradisional itu sendiri punya beberapa kriteria maupun batasan desain yang terdapat di dalam Permendagri dan Standar Nasional Indonesia yang mempunyai fungsi ruang dan standar perancangan, selain itu dari segi kriteria kesehatan pasar ialah dilandasi aturan yang dibuat oleh Menteri Kesehatan.

Perancangan bangunan pasar sudah semestinya untuk mengikuti berbagai standar yang sudah diterapkan guna kebersihan serta kenyamanan bagi lingkungan pasar. Tiap barang yang dijadikan objek dagang punya karakter sendiri, yaitu ada yang bersifat kering dan basah. *Existing* Pasar Tawangmangu saat ini tidak terdapat pemisahan area basah dan kering sehingga terjadi percampuran area yang dinilai tidak efisien dan higienis. Dari segi pengangkutan dan pendistribusian juga akan mengganggu kenyamanan pengunjung karena tidak adanya area bongkar muat khusus sehingga perlu adanya penataan zona sesuai yang tertera pada Peraturan yang dibuat oleh Menteri Dalam Negeri RI dg Nomor 20 Tahun 2012.

### Daftar Pustaka

Keputusan Menteri Kesehatan Nomor 519 Tahun 2008 Tentang Pedoman Penyelenggaraan Pasar Sehat  
Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia nomor 20 Tahun 2012 Tentang Pengelolaan dan Pemberdayaan Pasar Tradisional.  
Standar Nasional Indonesia 8152. 2015. Pasar Rakyat. Badan Standarisasi Nasional