

EVALUASI FISIK BANGUNAN PASAR BUAH KOTA KISARAN KABUPATEN ASAHAN

Muhammad Arif¹, Effan Fahrizal², Yenny Novianti³

muhammad.200160083@mhs.unimal.ac.id¹, effan@unimal.ac.id², yenny.novianti@unimal.ac.id³

Universitas Malikussaleh

ABSTRAK

Saat ini di beberapa wilayah Indonesia telah banyak melakukan pembangunan dan pembaruan pasar rakyat. Pembangunan dan pembaruan pasar dilakukan dengan mengacu pada SNI 8152-2015 yang sudah ditentukan untuk standar pedoman pasar rakyat. Namun, ada beberapa kasus di mana pembangunan pasar tidak selalu dilaksanakan sesuai dengan standar tersebut. Seperti yang terjadi di Pasar Buah Kisaran, meskipun bangunan pasar telah selesai dibangun, sampai sekarang bangunan pasar buah tidak ditempati oleh pedagang buah untuk berjualan di kios-kios yang sudah disediakan. Tidak difungsikannya bangunan Pasar Buah Kisaran yang baru saja direlokasikan mengindikasikan adanya potensi ketidaksesuaian antara perencanaan awal fisik bangunan dengan realitas pemanfaatannya di lapangan. Tujuan Penelitian ini untuk mengidentifikasi kondisi fisik bangunan pada Pasar Buah Kisaran sesuai dengan pedoman perencanaan Permendagri No 20 Tahun 2012 dan SNI 8152-2015. Metode penelitian yang diterapkan pada penelitian ini berupa penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif dipilih karena tujuan penelitian ini adalah untuk mengobservasi langsung terhadap kondisi fisik bangunan Pasar Buah Kisaran yang tidak berfungsi sebagaimana mestinya. Hasil penelitian menunjukkan faktor utama yang menjadi penyebab tidak difungsikannya bangunan Pasar Buah Kisaran yaitu dari ukuran standar ruang kios yang tidak memenuhi standar, kemudian dari bentuk model dan arah orientasi dari los, lebar akses masuk dan keluar kendaraan, area parkir roda dua dan empat belum memadai/proporsional dengan luas lahan, area bongkar muat yang tidak memiliki akses langsung ke unit kios/los, terakhir adalah penentuan dari lokasi perencanaan pembangunan Pasar Buah Kisaran, mengingat lokasinya merupakan bekas kantor PDAM, dimana ada beberapa bangunan yang masih dipertahankan seperti menara air PDAM yang diresmikan sebagai struktur cagar budaya dan bangunan dapur resto, yang pada akhirnya keterbatasan dalam luasan lahan, daya tampung, dan desain bangunan.

Kata Kunci: Evaluasi Fisik Bangunan, Pasar Tradisional, Perencanaan Fisik, Standar SNI.

PENDAHULUAN

Sebagai ruang publik, pasar berkontribusi pada pengembangan lingkungan ekonomi yang berkelanjutan dan berfungsi sebagai tempat interaksi antara pedagang dan pembeli, serta mencerminkan nilai-nilai budaya lokal (Ekomadyo, 2019). Saat ini, banyak pasar rakyat di beberapa wilayah Indonesia telah melakukan pembaruan dan perbaikan. Pengembangan pembaruan dan perbaikan pasar dilakukan dengan mengacu pada SNI yang berlaku, tepatnya SNI 8152-2015 yang sudah ditentukan untuk standar pedoman pasar rakyat. Namun, ada beberapa kasus di mana pembangunan pasar tidak selalu dilaksanakan sesuai dengan standar teknis sebagaimana yang diatur dalam SNI 8152-2015.

Sebelum tahun 2020, kegiatan komoditas jual beli buah-buahan di kota Kisaran berpusat di Jalan Teuku Umar, Kelurahan Kisaran Barat. Kecenderungan pedagang yang berjualan dengan mendirikan kios di pinggir jalan sekitarnya menyebabkan masalah kemacetan, karena posisi pedagang berjualan tepat berada di area kawasan pendidikan. Oktober 2021 bangunan Pasar Buah Kisaran telah rampung dibangun. Pemerintah Kabupaten Asahan melakukan relokasi pasar dari lokasi sebelumnya ke bangunan Pasar Buah Kisaran yang lebih kontemporer dan tertata dengan baik, untuk meningkatkan kemudahan dan efektivitas kegiatan jual beli.

Namun demikian, meskipun bangunan pasar telah selesai dibangun, sampai sekarang

bangunan pasar buah tidak ditempati oleh pedagang buah untuk berjualan di kios-kios yang sudah disediakan. Munculnya fenomena tidak difungsikannya bangunan Pasar Buah Kisaran yang baru saja direlokasikan mengindikasikan adanya potensi ketidaksesuaian antara perencanaan awal fisik bangunan dengan realitas pemanfaatannya di lapangan.

Tidak difungsikannya Pasar Buah Kisaran menjadi permasalahan terkait dengan kesesuaian bangunan pasar dengan standar pedoman yang berlaku. Perencanaan fisik menjadi salah satu penyebab pasar rakyat yang dibangun pada akhirnya tidak berjalan (Lieswidayanti, 2018). Oleh karena itu evaluasi kondisi fisik pasar bermaksud untuk meningkatkan standar perencanaan infrastruktur pasar dalam upaya perbaikan dan pengembangan, sehingga kedepannya pasar dapat berfungsi secara optimal sesuai dengan tujuan pembangunan

METODE PENELITIAN

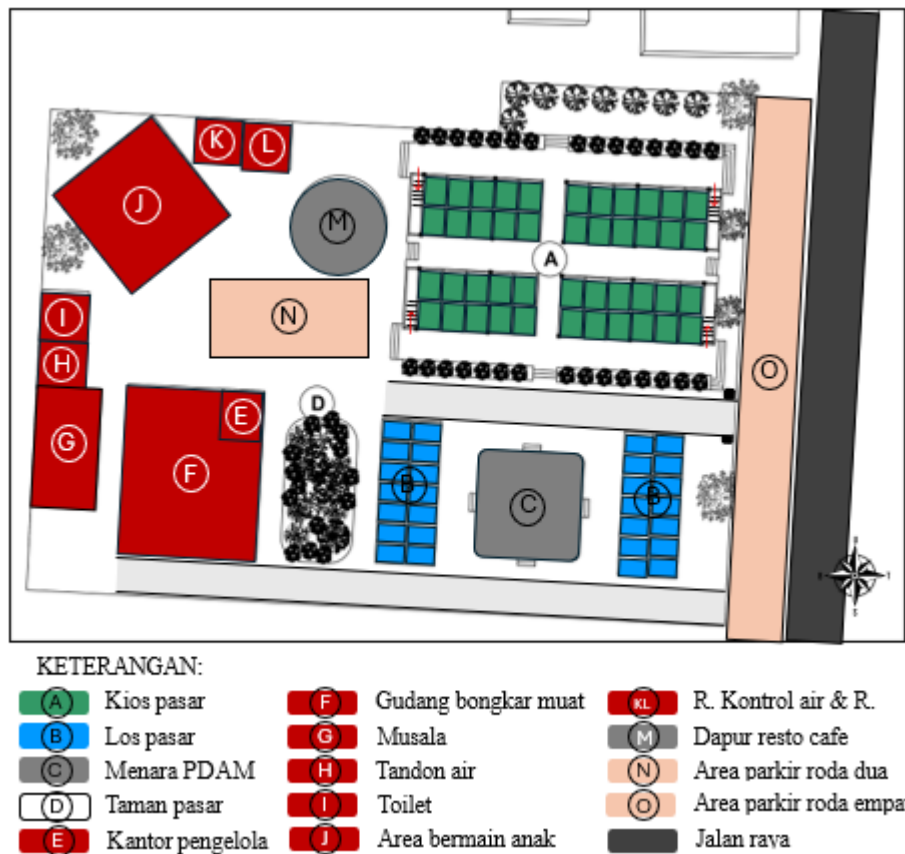
Metode penelitian yang diterapkan pada penelitian ini berupa penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif dipilih karena tujuan penelitian ini adalah untuk mengobservasi langsung terhadap kondisi fisik bangunan Pasar Buah Kota Kisaran yang tidak berfungsi sebagaimana mestinya, khususnya pada lantai 1 yang dirancang untuk area pasar buah namun tidak dimanfaatkan.

Penelitian ini dilaksanakan di kawasan Pasar Buah Kisaran, yang berlokasi di Jalan Panglima Polem No.81, Kel. Tegal Sari, Ke. Kisaran Barat, Kab.Asahan, Sumatera Utara.



Gambar 1. 1 Lokasi Penelitian

Objek dalam penelitian ini yaitu semua fasilitas fisik pada Pasar Buah Kisaran dan subjek dalam penelitian ini mencakup pedagang buah dalam daftar pedagang sementara pada Pasar Buah Kisaran, pengelola pasar, serta orang yang dijumpai dalam area pasar. Berikut merupakan fasilitas fisik pada Pasar Buah Kisaran.



Gambar 1. 2 Siteplan Pasar Buah Kisaran

Pemilihan sampel dalam penelitian ini berdasarkan daftar pedagang buah sementara dan fasilitas fisik yang memiliki hubungan langsung dengan kegiatan komoditas perdagangan pada Pasar Buah Kisaran.

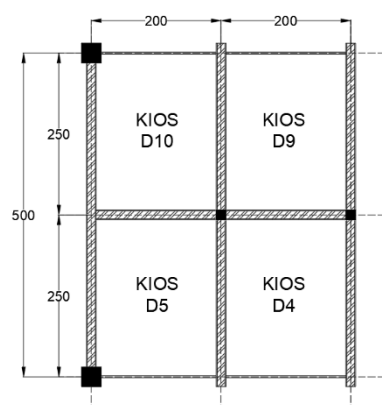
HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisa ukuran standar ruang

Tabel 1. 1 Indikator dan hasil observasi ukuran standar ruang

No	Faktor Variabel	Indikator Pasar Tipe IV	Hasil Observasi
1.	Kios	3m x 2m	2m x 2,5m
2.	Los	1m x 1m	1,7m x 2,5m

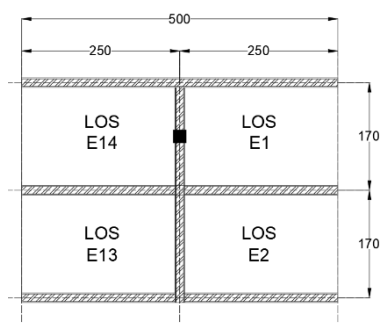
1. Ukuran Kios



Gambar 1. 3 Denah dan Tampak Kios Pasar

Kios pada pasar buah memiliki ukuran ruang 2m x 2,5m dengan ketinggian 3 meter. Berdasarkan indikator dan hasil observasi yang disesuaikan pada pedoman Purwarupa pasar tipe D dalam Permendagri No 21 Tahun 2021 dengan standar ukuran ruang 3m x 2m maka ukuran ruang pasar buah kisaran saat ini tidak layak/sesuai dengan pedoman, hal ini juga didukung kuat dengan hasil pernyataan observasi terhadap responden terkait ukuran ruang yang sangat kecil sehingga tidak memudahkan para pedagang buah dalam menjual buahnya karena ruang yang sempit.

2. Ukuran Los



Gambar 1. 4 Denah dan Tampak Los Pasar

Los pada pasar buah memiliki ukuran ruang 1,7m x 2,5m dengan model los hampan/jongko. Yang menjadi permasalahan adalah bentuk dari los yang berupa hampan/jongko yang tidak memiliki meja yang membuat sulit dalam melakukan aktivitas jual beli, ada dinding pembatas membuat view los tidak terlihat 2 sisi dan orientasi dari 2 sisi los yang hanya menampilkan blok E bagian depan saja, kemudian model bentuk atap yang berbentuk segitiga dengan dua sisi miring yang bertemu di bagian tengahnya mengakibatkan tampias dari air hujan ke dalam los pasar.

Analisa Aksesibilitas

Tabel 1. 2 Indikator dan hasil observasi akses petak/blok

No	Faktor Variabel	Indikator Pasar Tipe IV	Hasil Observasi
1.	Jarak bangunan ke jalan	<25m	5m
2.	Jumlah pintu masuk pasar	3	3
3.	Jumlah tangga	3	8

4.	Lebar koridor sirkulasi luar dan dalam	1,2m	Utama = 2,8m Kecil = 2m Luar kanan & kiri = 2,6m
5.	Akses untuk masuk dan keluar kendaraan	Ada	Lebar akses masuk dan keluar = 3,5m
6.	Ramp		Tidak ada

1. Jarak antara bangunan ke jalan raya



Gambar 1. 5 Jarak Bnagunan ke Jalan Raya

Berdasarkan indikator dan hasil observasi jarak jalan raya ke bangunan Pasar Buah Kisaran hanya berjarak 5 meter dari Jalan Panglima Polem, maka jarak ini layak/sesuai dinilai sangat mudah bagi pengguna pasar untuk menuju/masuk kedalam lokasi pasar karena sesuai dengan indikator yang ditetapkan.

2. Pintu masuk pasar



Gambar 1. 6 Pintu Masuk Pasar

Berdasarkan indikator dan hasil observasi pintu masuk Pasar Buah Kisaran terdapat 3 titik dari Jalan Panglima Polem, yang pertama P1 akses langsung masuk ke dalam kios-kios pasar buah, P2 akses tengah bisa langsung ke kios maupun los, atau mau ke sarana fasilitas lainnya, terakhir P3 pintu masuk yang mengakses langsung ke los dan pintu belakang area bongkar muat, maka jumlah pintu masuk ke lokasi pasar sudah layak/sesuai, dinilai sangat mudah bagi pengguna pasar untuk menemukan/masuk kedalam lokasi pasar karena sesuai dengan indikator yang ditetapkan.

3. Tangga



Gambar 1. 7 Tangga Masuk kedalam Bangunan Kios Pasar

Berdasarkan indikator dan hasil observasi jumlah tangga Pasar Buah Kisaran terdapat 8 titik tangga yang dapat diakses untuk masuk dan keluar dengan 3 anak tangga, 3 titik bagian depan bangunan, 2 titik samping kanan dan kiri, terakhir 3 titik bagian belakang bangunan pasar, maka jumlah tangga pasar sudah layak/sesuai, dinilai sangat mudah bagi pengguna untuk menuju/masuk kedalam bangunan kios pasar.

4. Akses koridor dalam dan luar



Gambar 1. 8 Akses Koridor Dalam dan Luar

Berdasarkan indikator dan hasil observasi akses sirkulasi dalam dan luar Pasar Buah Kisaran terdapat 2 sirkulasi bagian dalam, yaitu lorong utama (a) dengan lebar 2,8 meter dan lorong kecil (b) dengan lebar 2 meter yang menghubungkan antar area dalam pasar. Selain akses internal, tersedia pula akses luar samping kanan (c) dan kiri (d) dengan lebar 2,6 meter yang difungsikan sebagai jalur tambahan untuk pergerakan pejalan kaki maupun sirkulasi teknis.

5. Akses masuk dan keluar kendaraan



Gambar 1. 9 Akses Masuk dan Keluar Kendaraan

Berdasarkan pedoman indikator lebar akses masuk dan keluar kendaraan dapat dikatakan sesuai karena telah tersedia, namun ukuran dari lebar akses kendaraan masuk dan keluar yang digunakan bersamaan untuk parkir pengunjung dan distribusi barang.

Sementara itu, akses jalan bagian belakang tidak memungkinkan kendaraan roda empat untuk melakukan putar balik akibat terbatasnya ruang gerak. Dalam konteks evaluasi fisik, dimensi jalur sirkulasi, posisi akses, dan keterbatasan pergerakan kendaraan menjadi indikator penting yang memengaruhi fungsi operasional pasar, kenyamanan pengguna, serta keselamatan dalam pergerakan pengguna dan barang. Hal ini berpotensi mengganggu kelancaran bongkar muat karena kendaraan distribusi harus berbagi ruang dengan kendaraan pengunjung. Kesimpulan observasi terkait akses masuk dan keluar kendaraan terdapat adanya kesesuaian dengan indikator, namun lebar akses berpotensi mengganggu kelancaran aktivitas kendaraan.

6.Ramp

Pada pasar buah kisaran tidak tersedianya ramp yang digunakan untuk proses membawa barang menggunakan gerobak dorong khusus angkut barang dan untuk penyandang difabel. Berdasarkan pedoman yang berlaku ketersediaan ramp untuk pasar tipe IV tidak masalah kalau tidak ada, namun ini menjadi keterbatasan aksesibilitas bagi semua pengguna pasar. Kesimpulan observasi terkait ramp pada pasar terdapat adanya kesesuaian dengan indikator, namun ini menjadi terbatasnya aksesibilitas angkutan barang dan bagi penyandang disabilitas.

Analisa Bentuk Bangunan

Tabel 1. 3 Indikator dan hasil observasi bentuk bangunan

No	Faktor Variabel	Indikator Pasar Tipe IV	Hasil Observasi
1.	Bentuk bangunan	Selaras dengan budaya setempat	Selaras



Gambar 1. 10 Bentuk Bangunan Pasar

Bentuk bangunan pasar buah kisaran diadaptasi dari bentuk rumah adat melayu, mengingat bahwa asahan merupakan daerah kesultanan melayu asahan, jadi berdasarkan pedoman Permendagri tentang bentuk bangunan yang selaras dengan budaya maka pasar buah kisaran layak/sesuai dengan pedoman.

Analisa Fasilitas Fisik Pendukung

Tabel 1. 4 Indikator dan hasil observasi fasilitas fisik pendukung

No	Faktor Variabel	Indikator Pasar Tipe IV	Hasil Observasi
----	-----------------	-------------------------	-----------------

1.	Area parkir	Proporsional dengan luas lahan pasar	Tidak proporsional
2.	Area bongkar muat	Ada	Ada
3.	Pos ukur ulang	Minimal 1 pos	2 pos

1. Area parkir



Gambar 1. 11 Area Parkir Kendaraan Roda dua dan Roda Empat



Gambar 1. 12 Denah dan Tampak Area Bongkar Muat Pasar

Tersedianya area parkir roda empat pada bagian depan pasar dengan lebar 5 meter dari jalan raya dan area parkir roda dua yang berada di dalam area pasar tepatnya di depan area bongkar muat dan dapur resto cafe. Area parkir roda dua ini yang menjadi alasan para pembeli enggan untuk masuk kedalam pasar, karena harus turun dari kendaraan motor pembeli. Untuk ukuran dari kedua area parkir ini belum cukup proporsional dengan luas lahan pasar, jadi belum sesuai dengan standar pedoman indikator. Beberapa kendala yang ditemukan mencakup luas lahan parkir yang terbatas, tidak adanya zonasi khusus antara parkir kendaraan roda dua dan roda empat, serta kurangnya sistem pengelolaan yang terintegrasi dan terawasi.

2. Area bongkar muat

Berdasarkan pedoman yang berlaku ketersediaan area bongkar muat dalam area pasar sesuai dengan pedoman yang berlaku, tetapi tidak memiliki akses langsung ke unit kios atau los. Untuk akses kendaraan, tersedia dua jalan masuk dan keluar dengan lebar 3,5

meter, yang hanya dapat dilalui oleh satu unit kendaraan roda empat dalam satu waktu, sehingga menimbulkan keterbatasan gerakan, terutama jika pada jam padat aktivitas. Sementara area parkir kendaraan roda dua terletak tepat di bagian depan bangunan area bongkar muat pasar ini, mempersulit akses pengunjung yang menggunakan sepeda motor. Sementara itu, akses jalan bagian belakang tidak memungkinkan kendaraan roda empat untuk melakukan putar balik akibat terbatasnya ruang gerak.

3.Pos ukur ulang



Gambar 1. 13 Tampak Pos Ukur Ulang Pasar

Pada pasar buah kisaran tersedia pos ukur ulang yang digunakan untuk menimbang kembali berat belanjaan pembeli agar tidak terjadi kecurangan dalam jual beli. Berdasarkan pedoman yang berlaku ketersediaan pos ukur ulang dalam area pasar sesuai dengan pedoman yang berlaku.

Analisa Hasil Wawancara Pedagang Sementara Pasar

Tabel 1. 5 Hasil Wawancara Pedagang Sementara Pasar

Pertanyaan	Responden	Jawaban	
		Ya	Tidak
Pertanyaan 1A Apakah menurut Anda ukuran kios sempit untuk melakukan aktivitas jual beli dan penyimpanan barang?	44		✓
Pertanyaan 1B Apakah menurut Anda bentuk dan ukuran los sempit untuk melakukan aktivitas jual beli dan penyimpanan barang?	44	✓	
Pertanyaan 2A Apakah jarak antara bangunan pasar dengan jalan raya sudah memadai dan mudah diakses?	44	✓	
Pertanyaan 2B Apakah jumlah dan peletakan pintu masuk pasar memadai dan memudahkan pengunjung maupun pedagang?	44	✓	
Pertanyaan 2C Apakah jumlah dan peletakan tangga masuk ke kios pasar memadai dan memudahkan pengunjung maupun	44	✓	

pedagang?			
Pertanyaan 2D Bagaimana pendapat Anda tentang lebar koridor antar kios? Apakah cukup luas untuk dua arah pengunjung?	44	✓	
Pertanyaan 2E Apakah kendaraan roda empat dan dua mudah masuk ke area pasar untuk distribusi barang dagangan dan berbelanja?	44	✓	
Pertanyaan 2F Apakah tersedia ramp (jalur landai)?	44		✓
Pertanyaan 3A Menurut Anda, apakah bentuk dan tampilan pasar ini selaras atau mencerminkan budaya lokal?	44	✓	
Pertanyaan 4A Apakah tersedia area parkir roda dua dan empat? Apakah memadai?	44		✓
Pertanyaan 4B Apakah tersedia area untuk bongkar muat barang? Apakah memiliki akses langsung ke unit kios dan los?	44	✓	
Pertanyaan 4C Apakah pos ukur ulang tersedia di pasar ini?	44	✓	

KESIMPULAN

Faktor utama yang menjadi penyebab tidak difungsikannya bangunan Pasar Buah Kisaran yaitu ukuran standar ruang kios masih belum sesuai Purwarupa pasar tipe D dalam Permendagri, hal ini yang membuat tidak difungsikannya kios-kios pasar buah kisaran karena tidak muat menampung buah dagangan para pedagang. Ukuran standar ruang los sudah sesuai standar yang berlaku, namun model bentuk los yang berupa hamparan/jongko membuat aktivitas jual beli tidak nyaman dan tidak terlihat sisi sebelahnya dan bentuk atap yang berbentuk segitiga dengan dua sisi miring yang bertemu di bagian tengahnya mengakibatkan tampias dari air hujan ke dalam los. Kemudian akses petak/blok sudah sesuai standar, hanya ada beberapa kendala teknis seperti lebar jalan masuk & keluar di dalam pasar yang hanya memiliki lebar jalan 3,5m yang hanya dapat dilalui satu unit kendaraan roda empat saja, dan untuk akses masuk jalan belakang ruang ini tidak memungkinkan kendaraan roda empat tidak bisa putar balik dari area bongkar muat. Terakhir fasilitas fisik pendukung, area parkir roda dua dan empat belum proporsional dengan luas lahan, kemudian area parkir roda dua berada tepat didepan ruang area bongkar muat yang berpotensi terbatas dalam kelancaran pencapaian. Terakhir area bongkar muat tidak memiliki akses langsung ke unit kios dan los.

DAFTAR PUSTAKA

- Ekomadyo, A. S. (2019). Evaluating Revitalized Public Markets as Economic and Socio-cultural Places in Indonesia. *Pertanika Journal of Social Sciences and Humanities*, 27(2), 963–976.
- Lieswidayanti, K. (2018). Evaluasi Purna Huni Pasar Tradisional Pada Pasar Bogor, Kota Bogor. Skripsi. Universitas Brawijaya. <http://repository.ub.ac.id/id/eprint/162345/>

- Badan Standarisasi Nasional. (2015). Peraturan Kepala Badan Standarisasi Nasional No 7 Tahun 2015 Tentang Skema Sertifikasi Pasar Rakyat. Peraturan Kepala Badan Standarisasi Nasional, 1–32. <https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/171006/perka-bsn-no-7-tahun-2015>
- Permendag. (2021). Permendagri Nomor 21 Tahun 2021 (pp. 1–54).
- Permendagri No 20 Tahun 2012. (2012). Permendagri No 20 Tahun 2012. peraturan menteri dalam negeri republik indonesia, 32. <https://peraturan.bpk.go.id/Details/111784/permendagri-no-20-tahun-2012>
- Menteri Perdagangan Republik Indonesia. (2008). Permendag Nomor 53 Tahun 2008 Tentang Pedoman Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern.