

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pasar rakyat berperan signifikan dalam kehidupan perekonomian lokal, khususnya sebagai pusat kegiatan perdagangan yang memfasilitasi penyebaran komoditas dan jasa. 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 pembangunan dan pembaruan. Pembangunan dan pembaruan 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. Misalnya, di Pasar Al-Mahira Kota Banda Aceh, dimana dari 32 penilaian fisik pasar yang di evaluasi, hanya 11 aspek dengan standar baik, 3 aspek cukup, dan 18 aspek berada dalam kondisi buruk. Hal serupa terjadi di Kabupaten Kutai Kartanegara, tiga pasar tradisional yaitu Pasar Loa Kulu, Sanga-Sanga, dan Kuala Samboja tidak satupun yang dinyatakan memenuhi SNI 8152 secara menyeluruh. Penyebab utamanya adalah lemahnya koordinasi teknis antara dinas terkait dalam perencanaan dan pembangunan pasar. Temuan-temuan tersebut menegaskan bahwa persoalan ketidaksesuaian pasar dengan pedoman teknis nasional merupakan masalah sistemik di berbagai daerah.

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. Pada saat jam pulang anak sekolah area kawasan

jalan ini menjadi sangat padat dan yang mengganggu kelancaran lalu lintas serta kebersihan kota.

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. Lokasi bangunan Pasar Buah terletak di Jalan Panglima Polem, berjarak sekitar 300 meter dari lokasi sebelumnya. Bangunan pasar buah dibangun diatas lahan yang sebelumnya merupakan bekas lahan Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM) Tirta Silau Piasa Kisaran. Dalam tipe pasar rakyat menurut SNI 8152-2015, Pasar Buah Kisaran masuk kedalam tipe IV dengan klasifikasi pasar jumlah pedagang kurang dari 250 pedagang. Terdiri dari dua lantai dimana lantai satu difungsikan sebagai pasar buah yang memiliki 44 kios dalam dan 28 los luar, dan di lantai dua difungsikan sebagai cafe resto.

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. Sebelumnya, Dinas Koperasi dan Perdagangan Kabupaten Asahan telah melakukan pendekatan dengan para pedagang selama dua tahun melalui sejumlah rapat di Kelurahan sampai Kabupaten yang akhirnya meminta para pedagang untuk segera mengosongkan lapak yang memakai bahu jalan, namun mereka tetap berjualan sampai waktu yang telah disepakati. Pada akhirnya pembongkaran paksa lapak pedagang dilakukan oleh Dinas Koperasi dan Perdagangan bersama Satuan Polisi Pamongpraja Kabupaten Asahan (Pemerintah Kabupaten Asahan, 2021).

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. Lantai satu yang semestinya menjadi pusat kegiatan jual beli buah justru tidak beroperasi sama sekali, tidak ada pedagang yang menempati kios, tidak ada pengunjung, dan secara keseluruhan pasar ini mengalami kekosongan fungsi. Sebaliknya, lantai dua yang difungsikan sebagai area kuliner relatif aktif dan

dikunjungi masyarakat dari sore ke malam hari. Muskin, salah satu pedagang buah mengatakan pasar tidak ditempati pedagang karena sepi dan pembeli enggan masuk ke dalam (Jansen Siahaan, 2025). Dampaknya, pedagang enggan menempati kios yang tersedia dan bahkan memilih kembali menggunakan bahu jalan di beberapa titik di Kota Kisaran yang mengganggu tata ruang kota.

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). Penelitian-penelitian sebelumnya yang membahas tentang evaluasi pasar rakyat telah banyak dilakukan, misalnya studi oleh Nelly Septariani Nurcahya dan Dyah Widi Astuti (2021) mengkaji tentang aspek fungsional di Pasar Kartasura, lalu studi oleh Dela Andriani dkk. (2022) mengkaji tentang evaluasi purna huni pasar tradisional di Kota Padangsidempuan. Dari studi-studi tentang evaluasi pasar tersebut terdapat perbedaan dengan penelitian ini pada aspek teori yang digunakan, penggunaan teori *Building Performance Evalution* yang diterapkan untuk menganalisis permasalahan yang terjadi dalam penelitian ini yaitu tidak terfungsikannya seluruh bangunan Pasar Buah Kisaran. 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.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan pada latar belakang yang telah dijelaskan sebelumnya dengan ditemukan fenomena tidak difungsikannya bangunan Pasar Buah Kisaran, maka fokus permasalahan dalam penelitian ini yaitu analisa kondisi fisik bangunan Pasar Buah Kisaran berdasarkan kesesuaian perencanaan dalam pedoman Permendagri No 20 Tahun 2012 dan SNI 8152-2015.

1.3 Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi kondisi fisik bangunan pada Pasar Buah Kisaran sesuai dengan pedoman perencanaan Permendagri No 20 Tahun 2012 dan SNI 8152-2015.

1.4 Manfaat Penelitian

Hasil dari penelitian evaluasi Pasar Buah Kisaran ini diharapkan manfaat sebagai berikut:

1. Secara praktis, sebagai kontribusi kepada Lembaga Pemerintahan Asahan kedepannya dalam mempertimbangkan perencanaan pembangunan pasar yang optimal dan menentukan langkah lanjutan pada Pasar Buah Kisaran.
2. Secara akademik, diharapkan dapat menjadi bahan pengembangan ilmu pengetahuan terkhusus dalam bidang arsitektur dalam mengkaji evaluasi pasar rakyat.

1.5 Ruang Lingkup dan Batasan Penelitian

Penetapan ruang lingkup serta batasan penelitian ini ditetapkan guna memastikan fokus dan kedalaman analisis yang akan dilakukan. Adapun uraian ruang lingkup serta batasan penelitian ini yaitu:

1. Penelitian difokuskan pada Pasar Buah Kota Kisaran, tidak akan mencakup pasar lain di Kabupaten Asahan atau daerah lain.
2. Penelitian ini akan mengevaluasi fisik bangunan Pasar Buah Kisaran.
3. Penggunaan Teori *Building Performance Evaluation* hanya di siklus tahap satu yaitu perencanaan, yang kemudian disesuaikan dengan perencanaan fisik dalam Permendagri No.20 Tahun 2012.
4. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan teknik pengumpulan data yang mencakup observasi lapangan, wawancara, dan dokumentasi.
5. Subjek penelitian ini mencakup pedagang buah dalam daftar sementara Pasar Buah Kisaran, pengelola pasar, serta orang yang dijumpai dalam area pasar. Penelitian tidak akan melibatkan pihak lain di luar kelompok ini.

1.6 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan merupakan uraian secara deskriptif tentang aspek-aspek yang akan dikaji dengan guna mempermudah pemahaman tentang isi penelitian, secara umum terbagi menjadi lima bab yang didalamnya mencakup pembahasan yang berbeda-beda diantaranya yaitu:

Bab I Pendahuluan

Menjelaskan latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan batasan masalah diikuti dengan kerangka pemikiran yang menjadi dasar analisis untuk memberikan konteks dan fokus yang jelas.

Bab II Tinjauan Pustaka

Menguraikan teori dan konsep yang relevan terkait permasalahan penelitian serta menyajikan hasil-hasil penelitian sebelumnya yang berkaitan.

Bab III Metode Penelitian

Menguraikan metode penelitian yang diterapkan, lokasi penelitian, populasi dan sampel yang diteliti, teknik pengumpulan data, variabel penelitian serta metode analisis data yang akan dilakukan.

Bab IV Hasil Dan Pembahasan

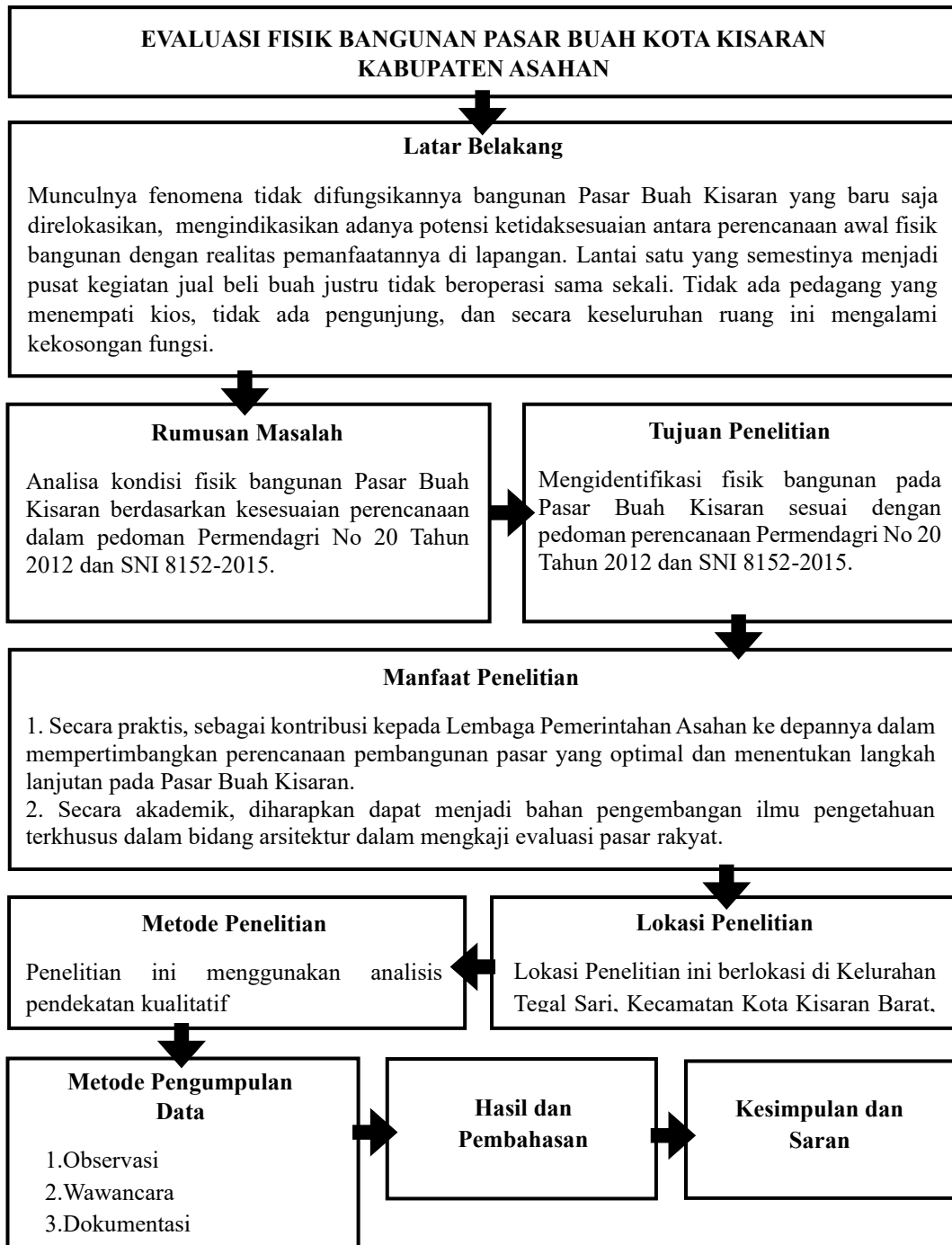
Menyajikan data yang diperoleh dari penelitian dalam bentuk tabel, grafik, atau narasi, diikuti dengan analisis dan interpretasi hasil yang berupa temuan dengan teori dan penelitian sebelumnya.

Bab V Kesimpulan dan Saran

Memberikan kesimpulan utama dari penelitian dan rekomendasi untuk penelitian selanjutnya atau esensi praktis dari hasil penelitian.

1.7 Kerangka Pikiran

Adapun sistematika kerangka pikiran yang akan digunakan dalam penelitian ini, sebagai berikut:



Gambar 1. 1 Kerangka Pikiran (Penulis, 2025)