

## EVALUASI PURNA HUNI PADA ASPEK FUNGSIONAL STUDI KASUS: REDESAIN PASAR KOTA SRAGEN

**Alfina Nur Waqidah, Yosafat Winarto**

Prodi Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Sebelas Maret Surakarta

[nw.alfina@gmail.com](mailto:nw.alfina@gmail.com)

### **Abstrak**

*Pasar rakyat sering menghadapi berbagai tantangan fungsional setelah masa operasional berjalan. Banyak pasar yang mengalami penurunan fungsi akibat desain yang tidak memenuhi kebutuhan pengguna secara optimal dalam jangka panjang. Isu tersebut juga dijumpai pada Pasar Kota Sragen. Sebagai jantung aktivitas ekonomi dan sosial masyarakat di Kabupaten Sragen, Pasar Kota Sragen dihadapkan dengan berbagai permasalahan terkait eksisting dan operasional bangunan yang pada akhirnya berdampak pada kurang terwadahnya aktivitas perekonomian dan sosial masyarakat. Beberapa permasalahan yang menjadi fokus penelitian ini, antara lain zonasi yang kurang efisien, standar ruang, aksesibilitas yang minim, serta fasilitas yang kurang memadai pada Pasar Kota Sragen. Penelitian ini berfokus pada evaluasi aspek fungsional Pasar Kota Sragen pasca-pemanfaatan dengan tujuan mengidentifikasi kekurangan desain yang berdampak pada penurunan kinerja pasar. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif yang mencakup observasi langsung dan wawancara dengan pihak terkait, yaitu pedagang, pengunjung, serta pengelola pasar. Evaluasi dilakukan berdasarkan kriteria fungsional seperti zonasi, standar ruang, aksesibilitas, dan fasilitas. Hasil penelitian memperlihatkan bahwa performa Pasar Kota Sragen secara keseluruhan menunjukkan perlunya perbaikan dan penambahan fasilitas pasar sehingga kenyamanan dan produktivitas pengguna ruang meningkat.*

**Kata kunci:** aspek fungsional, evaluasi purna huni, Pasar Kota Sragen.

## **1. PENDAHULUAN**

Pasar Kota Sragen merupakan salah satu pasar yang menjadi pusat kegiatan ekonomi masyarakat di Kabupaten Sragen. Pasar ini menunjukkan penurunan kinerja seiring berjalannya waktu akibat berbagai kekurangan pada aspek desain fungsionalnya. Permasalahan yang paling menonjol adalah tata ruang yang kurang efisien, sirkulasi yang sempit dan tidak teratur, serta fasilitas yang kurang memadai. Banyak kios-kios yang kosong dan sepi karena menurunnya jumlah pengunjung pada Pasar Kota Sragen sejak terjadinya pandemi COVID-19. Pasar yang telah berdiri sejak 50 tahun yang lalu tersebut juga belum menjalankan revitalisasi hingga saat ini. Pengembangan pasar rakyat berdasarkan Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 26 Tahun 2020 tentang Petunjuk Operasional Pengelolaan Dana Alokasi Khusus Fisik Tahun Anggaran 2020 Bidang Pasar Menu Kegiatan Revitalisasi Pasar Rakyat menekankan bahwa program prioritas ditujukan untuk pasar yang belum pernah direnovasi dan telah berusia lebih dari 25 tahun (Kemendag, 2020). Hal ini menunjukkan bahwa Pasar Kota Sragen termasuk dalam prioritas program pengembangan pasar. Mempertimbangkan faktor-faktor tersebut, penting untuk melakukan evaluasi terkait kinerja bangunan melalui proses evaluasi purna huni, guna memberikan rekomendasi perbaikan yang tepat sesuai dengan kebutuhan pengguna ruang dan standar yang berlaku.

Evaluasi purna huni (EPH) adalah suatu proses pengujian efektivitas sebuah lingkungan binaan bagi kebutuhan manusia, baik efektivitas bangunan secara fisik maupun efektivitas secara fungsionalnya terhadap kebutuhan pengguna (Zimring, 1980). Evaluasi purna huni ini bertujuan untuk mengevaluasi secara sistematis dan teliti terkait kinerja suatu bangunan yang telah difungsikan, guna mengetahui tingkat keberhasilan dan kekurangan yang memengaruhi pengguna ruang, serta memberikan rekomendasi perbaikan untuk desain bangunan di masa mendatang. Snyder (1984) mengungkapkan bahwa evaluasi purna huni berfokus pada tiga aspek utama, yaitu evaluasi teknis, evaluasi fungsional, dan evaluasi perilaku. Pada penelitian ini, evaluasi purna huni yang dilakukan lebih berfokus pada aspek fungsional, tanpa memasukkan aspek teknis dan perilaku. Mengingat keterbatasan waktu dan sumber daya, penelitian hanya mencakup salah satu aspek yang memungkinkan evaluasi secara lebih mendalam dan terarah. Aspek teknis dan perilaku dapat dievaluasi lebih lanjut setelah permasalahan secara fungsional diselesaikan, menjadikan pendekatan ini sebagai langkah awal yang pragmatis dalam proses evaluasi purna huni.

Evaluasi purna huni pada Pasar Kota Sragen ini akan difokuskan pada elemen fisik dan nonfisik pasar yang berkaitan dengan aspek fungsionalnya. Evaluasi akan dilakukan dengan menggunakan metode deskriptif kualitatif melalui observasi dan wawancara secara langsung, serta analisis data sekunder mengenai performa pasar. Beberapa penelitian terkait evaluasi purna huni pada pasar yang ditinjau dari aspek fungsionalnya telah dilakukan sebelumnya. Salah satu contoh adalah penelitian yang dilakukan oleh Nurcahya dan Astuti (2021), yang menilai kinerja pasar dengan pendekatan evaluasi fungsional pada Pasar Kartasura.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk melakukan evaluasi terhadap performa Pasar Kota Sragen dalam hal fungsionalitas, kenyamanan, serta kepuasan pengguna setelah pasar beroperasi. Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan rekomendasi perbaikan desain pasar untuk meningkatkan efektivitasnya dalam memenuhi kebutuhan pengguna. Manfaat dari penelitian ini mencakup wawasan yang lebih mendalam terkait aspek desain pasar yang memerlukan perbaikan, menjadi pedoman bagi pengelola pasar dan perencanaan kota dalam merancang pasar yang lebih nyaman dan efisien, serta memberikan kontribusi pada pengembangan teori dan praktik mengenai evaluasi purna huni di sektor pasar.

## 2. METODE PENELITIAN

Variabel penelitian berupa aspek fungsional yang mencakup zonasi, standar ruang, aksesibilitas, dan fasilitas pasar. Metode pengumpulan data menggunakan teknik observasi dan wawancara secara langsung untuk mengetahui aspek fungsional pada Pasar Kota Sragen dengan membandingkan keadaan eksisting pasar terhadap teori, standar, atau peraturan yang berlaku. Metode analisis yang digunakan yaitu deskriptif kualitatif karena data yang digunakan adalah deskripsi dari kondisi secara langsung di lokasi penelitian.

Tahapan penelitian diawali dengan mengidentifikasi permasalahan yang terjadi di lokasi penelitian dan urgensi untuk melakukan evaluasi terhadap performa bangunan Pasar Kota Sragen. Tahap kedua yaitu melakukan kajian literatur terkait evaluasi purna huni dan SNI Pasar Rakyat sebagai acuan penelitian. Tahap ketiga yaitu melakukan observasi secara langsung di lokasi penelitian dengan cara mengamati kondisi eksisting bangunan, melakukan pemetaan zonasi ruang, serta melakukan wawancara dengan pengguna ruang terkait situasi dan kondisi pasar. Tahap terakhir yaitu melakukan analisis data hasil observasi yang berfokus pada aspek fungsional (zonasi, standar ruang, aksesibilitas, dan fasilitas pasar) dengan acuan yang mencakup teori, standar, serta peraturan yang berlaku.

## 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Lokasi penelitian berada di Jalan Sukowati, Magero, Sragen Tengah, Kec. Sragen, Kab. Sragen, Jawa Tengah dengan luas tapak 24.500 m<sup>2</sup>. Lokasi objek penelitian cukup strategis karena berada di kawasan permukiman perkotaan. Beberapa fasilitas umum yang berada di sekitar lokasi penelitian meliputi masjid, stasiun, dan alun-alun. Pasar yang dijadikan sebagai objek penelitian termasuk ke dalam kategori pasar rakyat tipe 1.



**Gambar 1**  
**Lokasi Objek Penelitian**

### Zonasi

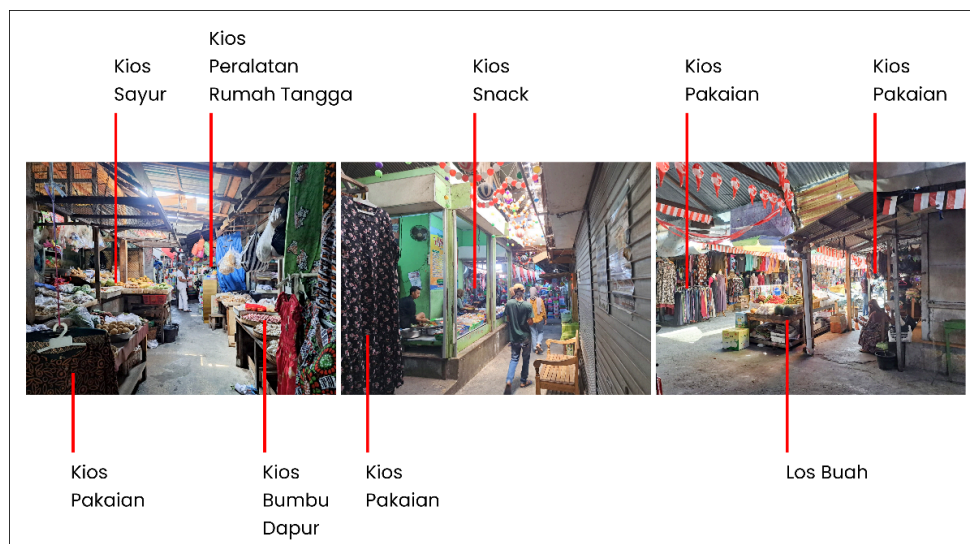
Kondisi eksisting pada Pasar Kota Sragen belum sesuai dengan peraturan zonasi yang ada karena belum menerapkan sistem pengelompokan komoditas dengan baik dan teratur. Pada area pasar tidak terdapat papan nama yang menunjukkan keterangan lokasi. Pada masing-masing zona

juga tidak terdapat papan identitas sehingga belum memenuhi standar yang ada. Terdapat pula ketidaksesuaian persebaran zonasi di lantai 1 dan lantai 2. Hasil observasi terkait zonasi di Pasar Kota Sragen dapat dilihat pada tabel 1.

**TABEL 1**  
**INDIKATOR DAN HASIL OBSERVASI ZONASI PASAR KOTA SRAGEN**

No.	Faktor	Indikator	Hasil Observasi
1.	Papan nama keterangan lokasi	Ada	Tidak ada
2.	Papan identitas di setiap zona	Ada	Tidak ada
3.	Zonasi lantai 1	Bahan pangan kering 1. Sembako 2. Sayuran 3. Buah Bahan pangan basah (daging dan ikan)	Bahan pangan kering 1. Sembako 2. Sayuran 3. Buah Bahan pangan basah (daging dan ikan) Non pangan Siap saji Jasa (jahit dan vermak)
4.	Zonasi lantai 2	Non pangan Siap saji Jasa	Gudang Jasa (bank)

Ketidaksesuaian persebaran zonasi di lantai 1 yaitu para pedagang komoditas tersebar secara acak tanpa pengelompokan komoditas yang jelas (lihat gambar 2). Hal ini dapat menimbulkan dampak negatif yang signifikan pada berbagai aspek. Persebaran komoditas pasar yang kurang teratur menyebabkan kesulitan navigasi bagi pengunjung. Dari aspek utilitas, tata kelola sampah juga terdampak karena tempat sampah yang tidak tersedia di titik lokasi yang strategis. Lantai 2 yang kurang terjamah dimanfaatkan oleh beberapa pedagang sebagai gudang. Terdapat pula komoditas jasa berupa bank di lantai ini (lihat gambar 3). Hal ini menunjukkan bahwa potensi ruang-ruang di lantai 2 tersebut tidak dimanfaatkan secara optimal. Terdapat ketimpangan aktivitas antara lantai 1 dan lantai 2.



**Gambar 2**  
**Persebaran Zonasi Komoditas pada Lantai 1**



**Gambar 3**  
**Persebaran Zonasi Komoditas pada Lantai 2**

### Standar Ruang

Hasil observasi terkait standar ruang di Pasar Kota Sragen dapat dilihat pada tabel 2. Analisis standar ruang pada pasar ditentukan berdasarkan standar indikator SNI Pasar Rakyat (2015). Berdasarkan data pada tabel 2, sebagian besar standar ruang pada eksisting bangunan Pasar Kota Sragen sudah sesuai dengan standar indikator SNI Pasar Rakyat (2015), tetapi terdapat ketidaksesuaian standar pada eksisting pasar.

**TABEL 2**  
**INDIKATOR DAN HASIL OBSERVASI STANDAR RUANG PASAR KOTA SRAGEN**

No.	Faktor	Indikator	Hasil Observasi
1.	Kios	Min. 2 m <sup>2</sup>	Kios 1: 9 m <sup>2</sup> Kios 2: 4,5 m <sup>2</sup>
2.	Los	Min. 1 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>
3.	Tinggi meja	Min. 60 cm	60 cm
4.	Lebar koridor	Min. 1,5 m	Koridor 1: 3,4 m Koridor 2: 2,8 m Koridor 3: 1,8 m

Terdapat banyak kios yang menggunakan ruang melebihi kapasitas ruang yang ada sehingga akses pada koridor menjadi lebih sempit dan terbatas (lihat gambar 4). Beberapa titik koridor juga digunakan sebagai tempat parkir pedagang (lihat gambar 4). Terdapat pula pedagang yang berdagang di tepian koridor sehingga mengganggu sirkulasi pengguna ruang (lihat gambar 4).



**Gambar 4**  
**Kondisi Kios dan Koridor pada Pasar Kota Sragen**



## Aksesibilitas

Hasil observasi terkait aksesibilitas di Pasar Kota Sragen dapat dilihat pada tabel 3. Analisis aksesibilitas pada pasar ditentukan berdasarkan standar indikator SNI Pasar Rakyat (2015). Berdasarkan data pada tabel 3, terdapat beberapa elemen aksesibilitas yang masih belum sesuai dengan standar indikator yang ada.

**TABEL 3**  
**INDIKATOR DAN HASIL OBSERVASI AKSESIBILITAS PASAR KOTA SRAGEN**

No.	Faktor	Indikator	Hasil Observasi
1.	Jarak dari jalan raya ke pasar	<100 m	10 m
2.	Jumlah pintu masuk	3	12
3.	Lebar pintu masuk	Min. 1,8 m	3 m
4.	Lebar koridor	Min. 1,5 m	Koridor 1: 3,4 m Koridor 2: 2,8 m Koridor 3: 1,8 m
5.	Jumlah tangga	>3	4
6.	Ramp	Ada	Tidak ada
7.	Akses untuk kursi roda	Ada	Tidak ada
8.	Jalur evakuasi	Ada	Tidak ada
9.	Transportasi angkutan umum	>2 moda	Becak motor, becak

### Pintu Masuk Pasar

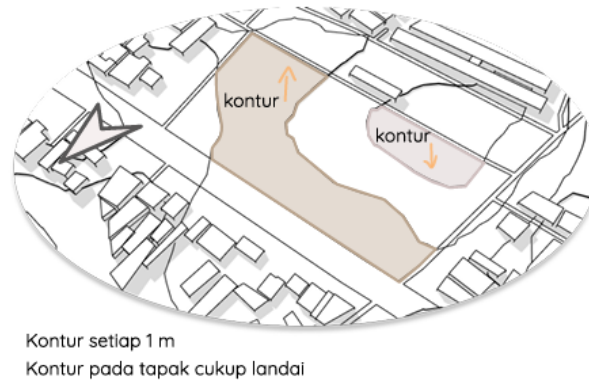
Terdapat beberapa pedagang yang berdagang di area koridor pintu masuk (lihat gambar 5). Area pintu masuk pasar juga digunakan sebagai tempat parkir bagi pengelola dan pengunjung sehingga mengganggu sirkulasi pengguna ruang (lihat gambar 5).



**Gambar 5**  
**Kondisi Pintu Masuk pada Pasar Kota Sragen**

### Ramp dan Akses untuk Kursi Roda

Tapak pada eksisting merupakan lahan berkontur landai, tetapi tidak terdapat ramp yang mudah diakses bagi penyandang disabilitas (lihat gambar 6). Hal tersebut juga berpengaruh pada aktivitas distribusi yang menggunakan troli untuk memindahkan komoditas di pasar (lihat gambar 7).



**Gambar 6**  
**Kontur pada Eksisting Pasar Kota Sragen**



**Gambar 7**  
**Kondisi Koridor dan Selasar Pasar Kota Sragen**

#### *Jalur Evakuasi*

Pada eksisting Pasar Kota Sragen tidak terdapat jalur evakuasi yang jelas. Pasar sebagai fasilitas umum harus memenuhi standar keselamatan yang mencakup sistem keamanan kebakaran (hidran dan alat pemadam kebakaran yang mudah dijangkau), jalur evakuasi yang jelas dan bebas hambatan, serta titik kumpul yang aman (BSN, 2015). Standar keselamatan yang tidak terpenuhi dapat menghambat proses evakuasi jika terjadi keadaan darurat seperti kebakaran atau bencana yang lain.

#### **Fasilitas**

Hasil observasi terkait fasilitas di Pasar Kota Sragen dapat dilihat pada tabel 4. Analisis fasilitas pada pasar ditentukan berdasarkan standar indikator SNI Pasar Rakyat (2015). Berdasarkan data pada tabel 4, sebagian besar fasilitas masih belum sesuai dengan standar indikator yang ada.

**TABEL 4**  
**INDIKATOR DAN HASIL OBSERVASI FASILITAS PASAR KOTA SRAGEN**

No.	Faktor	Indikator	Hasil Observasi
1.	Kantor pengelola	Di dalam lokasi pasar	Di dalam lokasi pasar
2.	Toilet/kamar mandi	Min. berada di 2 lokasi	Min. berada di 2 lokasi
3.	Ruang menyusui	Ada, min. 2 ruang	Ada, 1 ruang
4.	Ruang peribadatan	Ada	Ada
5.	Area serbaguna	Ada	Tidak ada
6.	Pos kesehatan	Ada	Tidak ada

7.	Pos keamanan	Ada	Ada
8.	Area merokok	Ada	Tidak ada
9.	Ruang disinfektan	Ada	Tidak ada
10.	Pos ukur ulang	Ada	Tidak ada
11.	Area parkir	Off-street	Off-street & on-street
12.	Area bongkar muat barang	Ada, tersedia khusus	Ada, tidak tersedia khusus
13.	Tabung pemadam & hidran	Ada	Tidak ada

#### *Toilet/Kamar Mandi*

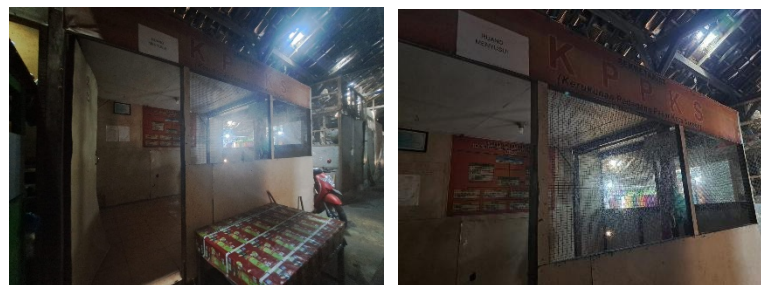
Toilet pada eksisting pasar sudah berada di 2 lokasi yang berbeda, tetapi jumlah toilet masih belum sesuai dengan standar yang ada, yaitu minimal 4 toilet pria dan 4 toilet wanita (lihat gambar 8). Lokasi toilet juga tidak terpisah antara pria dan wanita.



**Gambar 8**  
**Kondisi Toilet Pasar Kota Sragen**

#### *Ruang Menyusui*

Pada eksisting pasar hanya terdapat 1 ruang menyusui. Kondisi ruangan tersebut juga cukup gelap, pengap, dan kurang memberikan tingkat privasi yang cukup bagi pengguna ruang (lihat gambar 9).



**Gambar 9**  
**Kondisi Ruang Menyusui Pasar Kota Sragen**

#### *Area Serbaguna*

Pada eksisting pasar tidak terdapat area serbaguna. Ruang serbaguna umumnya difungsikan sebagai wadah kegiatan penunjang seperti rapat pedagang, kegiatan komunitas, penyuluhan, atau kegiatan lain yang mendukung operasional pasar. Kurangnya fasilitas ruang tersebut dapat memengaruhi keberlanjutan fungsi pasar. Pasar tidak dapat berfungsi sebagai pusat interaksi sosial secara lebih luas. Kegiatan budaya atau promosi yang melibatkan masyarakat juga sulit dilakukan karena tidak ada wadah kegiatan yang memadai.



#### *Pos Kesehatan*

Pada eksisting pasar tidak terdapat pos kesehatan. Hal ini menunjukkan bahwa Pasar Kota Sragen tidak memiliki tempat yang memadai untuk memberikan pertolongan pertama bagi pengunjung atau pedagang pasar yang mengalami masalah kesehatan atau berada dalam situasi darurat lainnya.

#### *Area Merokok*

Pada eksisting pasar tidak terdapat area khusus untuk merokok sehingga perokok akan merokok di area sembarang. Hal ini dapat mengganggu kenyamanan dan kesehatan bagi pengunjung yang lain, serta dapat menurunkan kualitas udara di dalam pasar.

#### *Ruang Disinfektan*

Pada eksisting pasar tidak terdapat ruang disinfektan sehingga sulit untuk menjaga kebersihan dan sterilisasi barang. Adanya fasilitas ruang tersebut juga untuk menjaga area pasar agar bebas dari bau atau kotoran yang berasal dari bahan-bahan yang mungkin terkontaminasi sehingga pengunjung akan merasa lebih aman dan nyaman saat berbelanja.

#### *Pos Ukur Ulang*

Pada eksisting pasar tidak terdapat pos ukur ulang sehingga berisiko meningkatkan terjadinya pelanggaran etika perdagangan. Pasar perlu menyediakan pos ukur ulang yang dilengkapi dengan alat timbang standar sesuai ketentuan dinas perdagangan. Pos ukur ulang tersebut difungsikan sebagai tempat pelaksanaan sidang tera/tera ulang minimal 1 kali dalam 1 tahun.

#### *Area Parkir*

Pada eksisting pasar sudah disediakan area khusus parkir di sisi depan bangunan, tetapi area parkir tersebut kurang proporsional dengan luas lahan pasar (lihat gambar 10).



**Gambar 10**  
**Kondisi Area Parkir Pasar Kota Sragen**

Banyak pengunjung pasar yang *on-street parking* di tepi jalan (lihat gambar 11). Hal tersebut dapat menyebabkan kemacetan dan mengganggu sirkulasi kendaraan.



**Gambar 11**  
**Kondisi Area Parkir Pasar Kota Sragen**

Para pedagang pasar memarkirkan kendaraannya di area koridor sehingga mengganggu sirkulasi pengguna ruang (lihat gambar 12).



**Gambar 12**  
**Kondisi Area Parkir Pasar Kota Sragen**

Tidak terdapat area parkir khusus bagi kendaraan umum seperti becak dan becak motor sehingga para pengemudi memarkirkan kendaraan mereka di sembarang area (lihat gambar 13).



**Gambar 13**  
**Kondisi Area Parkir Pasar Kota Sragen**

#### *Area Bongkar Muat Barang*

Tidak terdapat area khusus untuk kegiatan bongkar muat barang di area pasar. Area parkir untuk kendaraan bongkar muat digabung dengan area parkir kendaraan pengunjung (lihat gambar 14). Terdapat juga kegiatan bongkar muat secara *on-street* yang dapat mengganggu sirkulasi kendaraan (lihat gambar 14).



**Gambar 14**  
**Kondisi Area Bongkar Muat Pasar Kota Sragen**

#### *Tabung Pemadam dan Hidran*

Pada eksisting bangunan pasar tidak terdapat titik lokasi tabung pemadam dan hidran sehingga masih belum memenuhi standar keselamatan yang ada.

#### **4. KESIMPULAN DAN SARAN**

Berdasarkan evaluasi aspek fungsional yang telah dilakukan pada Pasar Kota Sragen, dapat disimpulkan bahwa dalam aspek zonasi, aksesibilitas, dan fasilitas pada Pasar Kota Sragen sebagian besar masih belum memenuhi standar yang ada. Namun, dalam aspek standar ruang, Pasar Kota Sragen sudah memenuhi standar yang berlaku. Masih banyak elemen atau fasilitas pasar yang perlu diperbaiki dan ditambahkan untuk mendukung keberlanjutan fungsional pasar.

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi acuan dan bahan evaluasi untuk langkah-langkah selanjutnya terkait Pasar Kota Sragen. Dengan fokus utama yaitu aspek fungsional pasar yang mencakup zonasi, standar ruang, aksesibilitas, dan fasilitas, sehingga dapat diimplementasikan dalam bentuk rekomendasi desain pasar yang lebih ideal.

**REFERENSI**

- Badan Standardisasi Nasional. (2015). *Standar Nasional Indonesia (SNI) 8152: Pasar Rakyat*. Jakarta.
- Kementerian Perdagangan Republik Indonesia. (2020). *Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 26 Tahun 2020 tentang Petunjuk Operasional Pengelolaan Dana Alokasi Khusus Fisik Tahun Anggaran 2020 Bidang Pasar Menu Kegiatan Revitalisasi Pasar Rakyat*.
- Nelly, N. S., & Astuti, D. W. (2021). Evaluasi Aspek Fungsional pada Pasar Kartasura. *Seminar Ilmiah Arsitektur II*, 5, 32-39.
- Snyder, J. C., & Catanese, A. J. (1989). *Pengantar Arsitektur* (H. Sangkoyo, Trans.). Erlangga. (Original work published 1984).
- Zimring, C., Reizenstein, J. (1980). Post-Occupancy Evaluation. *Environment and Behavior*, 12(4), 429-450.