

PENERAPAN GREEN BUILDING PADA REVITALISASI PASAR RAYA PADANG FASE VII OLEH DINAS PERDAGANGAN KOTA PADANG

Sri Rahayu Saputri¹, Rizki Syafril²

^{1, 2}Universitas Negeri Padang, Jl. Prof. Dr. Hamka, Padang, Sumatera Barat, Indonesia
Email: srirahayusaputri2004@gmail.com

Article History

Received: 13-06-2026

Revision: 07-07-2026

Accepted: 10-07-2026

Published: 13-07-2026

Abstract. Revitalization of traditional markets aims not only to improve the quality of facilities but also to encourage sustainable management through the application of the Green Building concept. However, the implementation of this concept in traditional markets still faces various challenges. This study aims to analyze the application of Green Building in the revitalization of Pasar Raya Padang Phase VII, identify the obstacles encountered, and examine the efforts made to overcome them. The study used a qualitative method with a descriptive approach. Data were collected through observation, interviews, and documentation of purposively selected informants, including the Padang City Trade Office, Pasar Raya Technical Implementation Unit (UPTD), traders, visitors, and WALHI West Sumatra. Data were analyzed using the Miles, Huberman, and Saldana model. The results show that the revitalization of Pasar Raya Padang Phase VII has integrated most of the Green Building principles, characterized by improvements in the quality of facilities, cleanliness, comfort, and more sustainability-oriented market management. However, its implementation has not been optimal due to constraints on inter-agency coordination, less than optimal utilization of facilities, low awareness of some traders, and limited management capacity. These findings confirm that the successful implementation of Green Building in traditional markets does not only depend on the provision of infrastructure, but also requires strengthening governance, collaboration between stakeholders, and increasing human resource capacity to ensure the sustainability of market management.

Keywords: Green Building; Market Revitalization; Pasar Raya Padang Phase VII

Abstrak. Revitalisasi pasar tradisional tidak hanya bertujuan meningkatkan kualitas fasilitas, tetapi juga mendorong pengelolaan yang berkelanjutan melalui penerapan konsep *Green Building*. Namun, implementasi konsep tersebut pada pasar tradisional masih menghadapi berbagai tantangan. Penelitian ini bertujuan menganalisis penerapan *Green Building* pada revitalisasi Pasar Raya Padang Fase VII, mengidentifikasi kendala yang dihadapi, serta mengkaji upaya yang dilakukan untuk mengatasinya. Penelitian menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Data dikumpulkan melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi terhadap informan yang dipilih secara purposive, meliputi Dinas Perdagangan Kota Padang, UPTD Pasar Raya, pedagang, pengunjung, dan WALHI Sumatera Barat. Data dianalisis menggunakan model Miles, Huberman, dan Saldana. Hasil penelitian menunjukkan bahwa revitalisasi Pasar Raya Padang Fase VII telah mengintegrasikan sebagian besar prinsip *Green Building*, yang ditandai dengan peningkatan kualitas fasilitas, kebersihan, kenyamanan, serta pengelolaan pasar yang lebih berorientasi pada keberlanjutan. Meskipun demikian, implementasinya belum optimal karena terkendala koordinasi antarinstansi, pemanfaatan fasilitas yang belum maksimal, rendahnya kesadaran sebagian pedagang, dan keterbatasan kapasitas pengelola. Temuan ini menegaskan bahwa keberhasilan penerapan *Green Building* pada pasar tradisional tidak hanya bergantung pada penyediaan infrastruktur, tetapi juga memerlukan penguatan tata kelola, kolaborasi antarpemangku kepentingan, dan peningkatan kapasitas sumber daya manusia untuk menjamin keberlanjutan pengelolaan pasar.

Kata Kunci: *Green Building*; Revitalisasi Pasar; Pasar Raya Padang Fase VII

How to Cite: Saputri, S. R & Syafril, R. (2026). Penerapan *Green Building* pada Revitalisasi Pasar Raya Padang Fase VII oleh Dinas Perdagangan Kota Padang. *HORIZON: Indonesian Journal of Multidisciplinary*, 4 (4), 3904-3920. <http://doi.org/10.54373/hijm.v4i4.6891>

PENDAHULUAN

Pembangunan fasilitas publik merupakan bagian penting dalam pembangunan daerah karena berkaitan dengan pemenuhan kebutuhan masyarakat, peningkatan kualitas pelayanan publik, dan penguatan aktivitas ekonomi. Selain memenuhi fungsi fisik, pembangunan fasilitas publik juga perlu memperhatikan prinsip pembangunan berkelanjutan agar bangunan dapat dimanfaatkan secara optimal dalam jangka panjang. Salah satu pendekatan yang berkembang adalah konsep *Green Building*, yaitu pembangunan bangunan yang menekankan efisiensi energi, pengelolaan air, penggunaan material ramah lingkungan, serta penciptaan lingkungan bangunan yang sehat dan nyaman sepanjang siklus hidup bangunan (Rahmayanti, 2023). Di Indonesia, penerapan *Green Building* telah didukung melalui Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021, Peraturan Menteri PUPR Nomor 21/PRT/M/2021 tentang Penilaian Kinerja Bangunan Gedung Hijau, serta Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 7 Tahun 2015 tentang Bangunan Gedung. Regulasi tersebut menunjukkan bahwa pembangunan bangunan publik, termasuk di Kota Padang, diarahkan untuk memenuhi prinsip keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan keberlanjutan lingkungan.

Salah satu fasilitas publik yang memiliki peran strategis adalah pasar tradisional sebagai pusat aktivitas ekonomi sekaligus ruang interaksi sosial masyarakat. Namun, berbagai pasar tradisional masih menghadapi permasalahan berupa penurunan kualitas bangunan, penataan ruang yang kurang tertata, sanitasi yang belum memadai, serta pengelolaan lingkungan yang belum optimal. Kondisi tersebut mendorong pemerintah melaksanakan program revitalisasi pasar untuk meningkatkan fungsi pasar melalui perbaikan fisik, peningkatan pelayanan, kebersihan, kenyamanan pengguna, dan pembaruan fasilitas (Darmawan et al., 2018, dalam Poti & Mahadiansar, 2020). Salah satu implementasinya adalah Revitalisasi Pasar Raya Padang Fase VII yang dikembangkan oleh Dinas Perdagangan Kota Padang dengan mengadopsi konsep *Green Building* sebagaimana diinformasikan melalui InfoPublik Kota Padang.

Meskipun konsep *Green Building* telah diintegrasikan dalam perencanaan revitalisasi Pasar Raya Padang Fase VII, implementasinya pada tahap pengelolaan dan pemanfaatan bangunan masih menghadapi berbagai kendala. Perencanaan pembangunan telah melibatkan Dinas Perdagangan Kota Padang, konsultan perencana, akademisi, Tim Percepatan Pembangunan Kota Padang, serta Kementerian PUPR sebagai evaluator dokumen perencanaan. Selain itu, beberapa prinsip *Green Building*, seperti pemanfaatan pencahayaan dan ventilasi alami, penataan kawasan, penyediaan ruang terbuka, aksesibilitas, dan area parkir, telah diakomodasi dalam desain bangunan. Namun, pada tahap operasional masih ditemukan

belum tersedianya standar operasional prosedur (SOP) khusus mengenai penerapan *Green Building*, keterbatasan ruang akibat tingginya kebutuhan kios pedagang, serta belum optimalnya pengelolaan aspek kenyamanan, aksesibilitas, dan fasilitas pendukung. Di sisi lain, Dinas Perdagangan Kota Padang telah melakukan berbagai upaya, antara lain pemeliharaan bangunan secara berkala, koordinasi dengan instansi terkait, serta penataan dan pengawasan aktivitas perdagangan. Kondisi tersebut menunjukkan adanya kesenjangan antara konsep *Green Building* yang direncanakan dengan implementasi pada tahap pengelolaan bangunan pascarevitalisasi.

Penelitian terdahulu umumnya membahas *Green Building* dari aspek teknis bangunan, efisiensi energi, maupun desain bangunan hijau. Sementara itu, kajian mengenai penerapan *Green Building* pada revitalisasi pasar tradisional masih relatif terbatas, khususnya yang mengkaji implementasi kebijakan dari perspektif administrasi publik dengan memperhatikan proses perencanaan, pengelolaan, kendala implementasi, serta upaya yang dilakukan oleh pemerintah daerah. Padahal, menurut Tjokroamidjojo (1995, dalam Mustanir et al., 2023), keberhasilan pembangunan tidak hanya ditentukan oleh kualitas perencanaan, tetapi juga oleh implementasi kebijakan dan pengelolaan program secara berkelanjutan. Selain itu, Kibert (2016, dalam Primarini et al., 2023) menegaskan bahwa *Green Building* tidak hanya berorientasi pada desain fisik bangunan, tetapi juga mencakup perencanaan jangka panjang, pengelolaan bangunan berkelanjutan, pemeliharaan dan operasi yang ramah lingkungan, serta tanggung jawab sosial dan lingkungan. Dengan demikian, masih terdapat kesenjangan penelitian mengenai bagaimana prinsip-prinsip tersebut diterapkan dalam pengelolaan pasar tradisional setelah revitalisasi.

Berdasarkan kesenjangan tersebut, penelitian ini menawarkan kebaruan dengan menganalisis implementasi *Green Building* pada Revitalisasi Pasar Raya Padang Fase VII menggunakan empat prinsip *Green Building* menurut Kibert sebagai kerangka analisis, sekaligus mengaitkannya dengan proses perencanaan pembangunan menurut Tjokroamidjojo. Penelitian ini tidak hanya mengevaluasi aspek fisik bangunan, tetapi juga mengkaji tata kelola, koordinasi antarinstansi, pengelolaan operasional, serta partisipasi pengguna pasar dalam mendukung keberlanjutan bangunan.

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penerapan *Green Building* pada Revitalisasi Pasar Raya Padang Fase VII oleh Dinas Perdagangan Kota Padang, mengidentifikasi berbagai kendala yang dihadapi dalam implementasinya, serta menganalisis upaya yang dilakukan untuk mengoptimalkan penerapan *Green Building*. Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan kontribusi empiris bagi pengembangan kajian administrasi

publik, khususnya dalam penyelenggaraan pembangunan dan pengelolaan fasilitas publik yang berorientasi pada prinsip pembangunan berkelanjutan.

METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan tipe deskriptif untuk menganalisis penerapan konsep *Green Building* pada Revitalisasi Pasar Raya Padang Fase VII Kota Padang. Pendekatan ini dipilih karena mampu memberikan pemahaman secara mendalam mengenai fenomena sosial berdasarkan kondisi alamiah di lapangan (Subagyo & Kristian, 2023). Penelitian dilaksanakan di Pasar Raya Padang Fase VII Kota Padang sebagai salah satu pasar rakyat yang menerapkan konsep *Green Building* dalam program revitalisasinya. Informan penelitian ditentukan menggunakan teknik *purposive sampling*, yaitu pemilihan informan secara sengaja berdasarkan pengetahuan, pengalaman, dan keterlibatan mereka terhadap objek penelitian (Hardani et al., 2020). Informan terdiri atas Kepala Bidang Sarana dan Distribusi Dinas Perdagangan Kota Padang, staf bidang terkait, pengelola pasar, pedagang, pengunjung, serta perwakilan WALHI Sumatera Barat.

Data penelitian meliputi data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh melalui observasi lapangan dan wawancara mendalam dengan para informan, sedangkan data sekunder diperoleh dari dokumen resmi, peraturan perundang-undangan, laporan, dan literatur yang relevan. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi untuk memperoleh informasi yang komprehensif (Naamy, 2019). Keabsahan data diuji menggunakan triangulasi sumber dengan membandingkan hasil observasi, wawancara, dan dokumentasi sehingga diperoleh data yang kredibel (Adriani et al., 2023). Selanjutnya, data dianalisis menggunakan model interaktif Miles dan Huberman yang meliputi reduksi data, penyajian data, serta penarikan kesimpulan dan verifikasi (Sugiyono, 2019). Analisis difokuskan pada penerapan prinsip *Green Building*, kendala yang dihadapi, serta upaya yang dilakukan dalam revitalisasi Pasar Raya Padang Fase VII oleh Dinas Perdagangan Kota Padang.

HASIL DAN DISKUSI

Penerapan *Green Building* pada Revitalisasi Pasar Raya Padang Fase VII

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Revitalisasi Pasar Raya Padang Fase VII telah membawa perubahan pada kondisi fisik maupun pengelolaan pasar. Berdasarkan hasil observasi, wawancara, dan dokumentasi, perubahan tersebut terlihat pada meningkatnya kenyamanan pembeli, kebersihan lingkungan pasar, kualitas pelayanan, serta pembaruan

fasilitas dibandingkan kondisi sebelum revitalisasi. Sebelum revitalisasi, beberapa area pasar memiliki pencahayaan dan sirkulasi udara yang kurang baik, tata letak kios tidak teratur, area parkir terbatas, dan kondisi lingkungan relatif kumuh. Setelah revitalisasi, bangunan pasar menjadi lebih tertata, memiliki pencahayaan alami yang lebih baik, ventilasi yang memadai, serta fasilitas pendukung yang lebih lengkap.

Kenyamanan Pembeli dalam Bertransaksi

Hasil observasi menunjukkan bahwa kenyamanan pengunjung meningkat setelah revitalisasi. Bangunan pasar memiliki ruang yang lebih tertata, jalur sirkulasi lebih luas, serta pencahayaan alami yang masuk melalui bukaan pada atap dan sisi bangunan. Kondisi ini berbeda dengan sebelum revitalisasi ketika beberapa lorong pasar terlihat sempit, gelap, dan pengap sehingga mengurangi kenyamanan pengunjung.



Gambar 1. Monitoring dan Peninjauan Pasar Raya Padang Fase VII
Sumber: Dinas Perdagangan Kota Padang (2026)

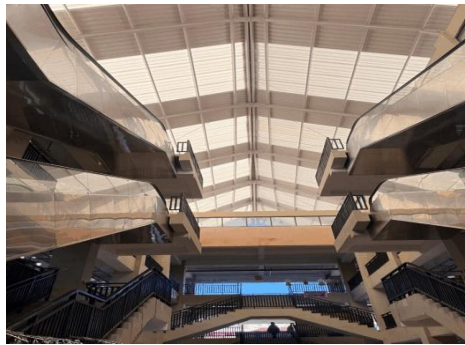
Hasil wawancara dengan Kepala Bidang Sarana dan Distribusi Dinas Perdagangan Kota Padang menunjukkan bahwa aspek kenyamanan telah menjadi pertimbangan sejak tahap perencanaan.

"Pada tahap perencanaan, kami melakukan survei lapangan dan evaluasi kebutuhan pengguna pasar. Desain bangunan disusun agar sirkulasi udara, pencahayaan, serta akses pengunjung menjadi lebih baik dibandingkan kondisi sebelumnya." (Informan I, wawancara, 2026)

Pernyataan tersebut diperkuat oleh hasil observasi yang menunjukkan adanya bukaan pada bagian atap dan sisi bangunan, sehingga cahaya matahari dan udara dapat masuk secara alami ke dalam area perdagangan. Selain itu, seorang pengunjung menyampaikan bahwa kondisi pasar setelah revitalisasi terasa lebih nyaman dibandingkan sebelumnya.

"Sekarang pasar terasa lebih terang dan tidak pengap. Kalau dibandingkan dulu, jalannya juga lebih rapi sehingga lebih nyaman saat berbelanja." (Informan IV, pengunjung, wawancara, 2026)

Hasil observasi juga menunjukkan bahwa struktur bangunan telah diperbarui sehingga memberikan rasa aman bagi pedagang dan pengunjung. Material bangunan terlihat lebih baik, kondisi lantai lebih rata, serta lorong perdagangan lebih luas dibandingkan sebelum revitalisasi.



Gambar 2. Kondisi Struktur Bagian Dalam Bangunan
Sumber: Peneliti (2026)

Perubahan lainnya terlihat pada penataan lingkungan sekitar bangunan. Sebelum revitalisasi, area sekitar pasar didominasi permukaan keras dengan ruang hijau yang terbatas. Setelah revitalisasi, tersedia area penghijauan yang memberikan suasana lebih teduh dan meningkatkan kualitas lingkungan pasar.



Gambar 3. Area Penghijauan Sekitar Bangunan
Sumber: Peneliti (2026)

Hasil observasi juga memperlihatkan adanya perubahan pada fasilitas parkir. Sebelum revitalisasi, kendaraan pengunjung banyak diparkir secara tidak teratur di sekitar badan jalan sehingga mengganggu akses keluar masuk pasar. Setelah revitalisasi, area parkir telah ditata lebih terorganisir sehingga memudahkan mobilitas pengunjung.



Gambar 4. Area Parkir Tertata
Sumber: Peneliti (2026)

Seorang pedagang juga menyampaikan adanya perubahan kondisi pasar setelah revitalisasi.

"Kalau dulu pembeli sering mengeluh karena panas dan tempat parkir sempit. Sekarang kondisi pasar lebih bersih, lebih terang, dan pembeli juga lebih nyaman datang ke sini." (*Informan III, pedagang, wawancara, 2026*)

Berdasarkan hasil observasi, dokumentasi, dan wawancara tersebut dapat disimpulkan bahwa revitalisasi Pasar Raya Padang Fase VII telah meningkatkan kenyamanan pengguna melalui perbaikan kondisi bangunan, pencahayaan dan ventilasi alami, penataan area parkir, serta penyediaan ruang terbuka hijau. Temuan ini menunjukkan adanya perubahan nyata antara kondisi pasar sebelum dan sesudah revitalisasi.

Kebersihan Pasar

Hasil penelitian menunjukkan bahwa kondisi kebersihan Pasar Raya Padang Fase VII mengalami peningkatan setelah revitalisasi. Berdasarkan hasil observasi, sebelum revitalisasi pengelolaan sampah belum tertata dengan baik sehingga pada beberapa titik masih ditemukan penumpukan sampah di sekitar area perdagangan. Setelah revitalisasi, telah tersedia kontainer sampah sebagai tempat penampungan sementara sebelum sampah diangkut oleh petugas kebersihan sehingga kondisi lingkungan pasar menjadi lebih bersih dan tertata.



Gambar 5. Tempat Penampungan Sampah (Kontainer)
Sumber: Peneliti (2026)

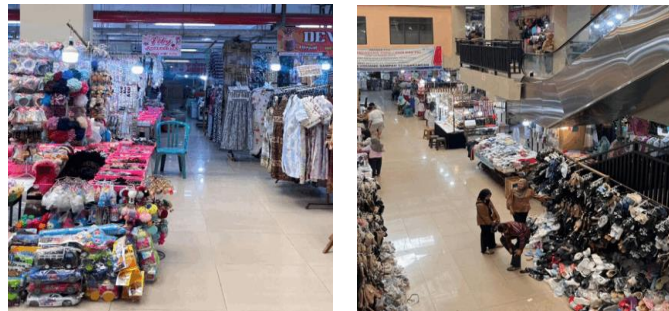
Hasil wawancara dengan pengelola pasar menunjukkan bahwa sistem pengelolaan sampah dilakukan secara rutin.

"Sampah dari setiap kios dikumpulkan terlebih dahulu ke kontainer, kemudian diangkut setiap hari oleh petugas kebersihan agar tidak menumpuk di area pasar." (*Informan II, UPTD Pasar Raya, wawancara, 2026*)

Selain itu, hasil observasi menunjukkan bahwa pedagang ikut menjaga kebersihan kios masing-masing dengan membersihkan area dagang setelah aktivitas perdagangan selesai. Beberapa pedagang juga menyediakan tempat sampah kecil di sekitar kios untuk memudahkan pengumpulan sampah. Seorang pedagang menyampaikan:

"Sekarang kami diingatkan untuk membersihkan kios setiap selesai berdagang. Kalau lingkungan bersih, pembeli juga lebih nyaman datang ke pasar." (*Informan III, pedagang, wawancara, 2026*)

Kegiatan kebersihan juga dilakukan secara rutin oleh petugas pada koridor, tangga, toilet, dan fasilitas umum sebelum maupun setelah aktivitas perdagangan berlangsung.



Gambar 6. Kios dan Area Dagang Bersih dan Tertata
Sumber: Peneliti (2026)

Berdasarkan hasil observasi, wawancara, dan dokumentasi dapat disimpulkan bahwa kebersihan Pasar Raya Padang Fase VII mengalami perbaikan dibandingkan kondisi sebelum revitalisasi. Perubahan tersebut terlihat dari tersedianya sistem pengelolaan sampah yang lebih teratur, meningkatnya keterlibatan pedagang dalam menjaga kebersihan, serta pelaksanaan pembersihan rutin oleh petugas kebersihan.

Pelayanan yang Baik

Hasil penelitian menunjukkan bahwa kualitas pelayanan di Pasar Raya Padang Fase VII meningkat setelah revitalisasi. Sebelum revitalisasi, pengawasan terhadap penggunaan fasilitas pasar belum berjalan optimal sehingga masih ditemukan aktivitas perdagangan yang kurang tertata. Setelah revitalisasi, pengelolaan pasar dilakukan melalui koordinasi antara Dinas Perdagangan Kota Padang, UPTD Pasar Raya, Dinas Lingkungan Hidup, Satpol PP, dan Dinas Perhubungan. Hasil wawancara dengan Kepala Bidang Sarana dan Distribusi Dinas Perdagangan Kota Padang menyatakan:

"Pengelolaan pasar tidak hanya menjadi tugas Dinas Perdagangan. Kami berkoordinasi dengan UPTD, Satpol PP, Dinas Perhubungan, dan Dinas Lingkungan Hidup agar operasional pasar berjalan tertib." (*Informan I, wawancara, 2026*)

Selain koordinasi antarinstansi, hasil observasi menunjukkan adanya pengawasan rutin terhadap penggunaan kios, koridor, dan fasilitas umum agar dimanfaatkan sesuai peruntukannya. Sebagai bagian dari peningkatan pelayanan, pengelola menyediakan fasilitas layanan pengaduan bagi pedagang maupun pengunjung untuk menyampaikan keluhan atau masukan terkait pengelolaan pasar.



Gambar 7. Sarana Layanan Pengaduan Masyarakat
Sumber: Peneliti (2026)

Seorang pengunjung menyampaikan:

"Kalau ada keluhan sekarang sudah ada tempat untuk menyampaikan laporan sehingga lebih mudah dibandingkan sebelumnya." (*Informan IV, pengunjung, wawancara, 2026*)

Hasil observasi juga menunjukkan bahwa Satpol PP secara rutin melakukan penertiban terhadap aktivitas perdagangan di luar area yang telah ditentukan, sedangkan Dinas Perhubungan mengatur lalu lintas dan parkir agar akses menuju pasar tetap lancar.



Gambar 8. Kegiatan Satpol PP dan Dinas Perhubungan
Sumber: Peneliti (2026)

Berdasarkan hasil observasi, wawancara, dan dokumentasi, pelayanan di Pasar Raya Padang Fase VII setelah revitalisasi ditandai oleh meningkatnya koordinasi antarinstansi, tersedianya layanan pengaduan, pengawasan operasional yang lebih rutin, serta penataan kawasan pasar yang lebih tertib dibandingkan kondisi sebelum revitalisasi.

Pembaruan Fasilitas Pasar

Hasil penelitian menunjukkan bahwa revitalisasi Pasar Raya Padang Fase VII menghasilkan pembaruan berbagai fasilitas yang mendukung aktivitas perdagangan. Sebelum revitalisasi, kondisi bangunan, penataan kios, dan fasilitas pendukung masih terbatas sehingga kurang memberikan kenyamanan bagi pedagang maupun pengunjung. Setelah revitalisasi, bangunan pasar menjadi lebih tertata dengan penyediaan kios yang lebih teratur, area basement bagi pedagang hampan, serta fasilitas pendukung yang lebih memadai. Hasil wawancara dengan pengelola pasar menyatakan:

"Setelah revitalisasi, penataan kios menjadi lebih rapi. Pedagang juga memperoleh tempat berjualan yang lebih layak dibandingkan kondisi sebelumnya." (*Informan II, wawancara, 2026*)

Selama proses pembangunan, pemerintah juga menyediakan kios sementara sebagai lokasi relokasi pedagang agar aktivitas ekonomi tetap berjalan.



Gambar 9. Aktivitas Pedagang dan Pengunjung Pascarevitalisasi
Sumber: Peneliti (2026)

Berdasarkan hasil observasi, bangunan pasar kini memiliki koridor yang lebih luas, kondisi lantai yang lebih bersih, akses antarlantai yang lebih baik, serta jalur evakuasi dan fasilitas pendukung lainnya yang sebelumnya belum tersedia secara memadai. Seorang pedagang menyampaikan:

"Sekarang tempat berdagang lebih nyaman, lorong lebih luas, dan pembeli juga lebih mudah berkeliling dibandingkan sebelum pasar diperbaiki." (*Informan III, wawancara, 2026*)

Hasil dokumentasi juga menunjukkan bahwa kondisi bangunan setelah revitalisasi lebih bersih, tertata, dan mudah diakses oleh seluruh pengguna pasar. Dengan demikian, pembaruan fasilitas tidak hanya terlihat pada perubahan fisik bangunan, tetapi juga pada meningkatnya kenyamanan dan kemudahan aktivitas perdagangan dibandingkan kondisi sebelum revitalisasi.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerapan *Green Building* pada Revitalisasi Pasar Raya Padang Fase VII telah diwujudkan melalui peningkatan kenyamanan pengguna, pengelolaan kebersihan, penguatan sistem pelayanan, dan pembaruan fasilitas pasar. Temuan ini menunjukkan bahwa revitalisasi tidak hanya berorientasi pada perbaikan fisik bangunan, tetapi juga pada peningkatan kualitas pengelolaan dan keberlanjutan fungsi pasar sebagai fasilitas publik. Hal tersebut sejalan dengan konsep *Green Building* yang dikemukakan oleh Kibert (2016, dalam Primarini et al., 2023), bahwa bangunan berkelanjutan harus dirancang, dikelola, dan dioperasikan dengan memperhatikan efisiensi sumber daya, kualitas lingkungan, serta manfaat sosial bagi penggunanya. Perspektif tersebut juga didukung oleh penelitian mengenai penerapan *Green Building* pada bangunan pasar di Indonesia yang menekankan pentingnya pengelolaan tapak, aksesibilitas, ruang terbuka, dan fasilitas pendukung sebagai bagian dari implementasi bangunan hijau.

Peningkatan kenyamanan melalui pencahayaan alami, ventilasi silang, area parkir yang lebih tertata, serta penyediaan ruang terbuka hijau menunjukkan bahwa revitalisasi telah mengakomodasi aspek kesehatan dan kenyamanan pengguna. Di sisi lain, pengelolaan kebersihan yang didukung sistem pengangkutan sampah, keterlibatan pedagang, serta pemeliharaan rutin menunjukkan bahwa keberlanjutan bangunan tidak hanya ditentukan oleh desain, tetapi juga oleh pengelolaan operasional yang konsisten. Selain itu, koordinasi antarinstansi, pengawasan operasional, layanan pengaduan, dan pembaruan fasilitas memperlihatkan bahwa keberhasilan revitalisasi bergantung pada sinergi antara pemerintah, pengelola, dan pengguna pasar. Temuan ini sejalan dengan teori perencanaan pembangunan Tjokroamidjojo (1995, dalam Mustanir et al., 2023) yang menegaskan bahwa keberhasilan pembangunan ditentukan oleh perencanaan yang sistematis, koordinasi antarpemangku kepentingan, dan pengelolaan sumber daya yang berkelanjutan. Dengan demikian, penerapan *Green Building* pada Revitalisasi Pasar Raya Padang Fase VII telah menunjukkan implementasi yang cukup baik, meskipun masih diperlukan penguatan pada aspek tata kelola, koordinasi, dan pemanfaatan fasilitas agar tujuan pembangunan pasar yang berkelanjutan dapat tercapai secara lebih optimal.

Kendala Penerapan *Green Building* pada Revitalisasi Pasar Raya Padang Fase VII

Penerapan *Green Building* pada Revitalisasi Pasar Raya Padang Fase VII tidak hanya berkaitan dengan keberhasilan pembangunan bangunan yang lebih berkelanjutan, tetapi juga menghadapi berbagai kendala dalam proses pengelolaan dan pemanfaatannya. Menurut Jacob (2024), implementasi pembangunan sering menghadapi hambatan yang berasal dari koordinasi

kelembagaan, kapasitas organisasi, partisipasi masyarakat, tekanan kelompok kepentingan, dan keterbatasan sumber daya. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kelima aspek tersebut juga ditemukan dalam penerapan *Green Building* di Pasar Raya Padang Fase VII.

Kurangnya Koordinasi Antar Lembaga

Menurut Jacob (2024), kurangnya koordinasi antar lembaga dapat menyebabkan pelaksanaan kebijakan belum terintegrasi secara optimal sehingga mengurangi efektivitas pencapaian tujuan pembangunan. Hasil wawancara menunjukkan bahwa pengelolaan Pasar Raya Padang Fase VII melibatkan Dinas Perdagangan Kota Padang, Dinas PUPR, Dinas Lingkungan Hidup, Satpol PP, dan Dinas Perhubungan. Masing-masing instansi telah menjalankan tugas sesuai kewenangannya, namun koordinasi masih dilakukan berdasarkan tugas sektoral dan belum didukung oleh mekanisme koordinasi maupun standar operasional prosedur (SOP) yang secara khusus mengatur implementasi *Green Building*. Kepala Bidang Sarana dan Distribusi Dinas Perdagangan Kota Padang menjelaskan bahwa:

"Koordinasi dilakukan dengan instansi terkait sesuai bidang masing-masing, tetapi belum ada SOP khusus yang mengatur penerapan *Green Building* dalam pengelolaan pasar." (*Informan I, wawancara, 2026*).

Hasil observasi juga menunjukkan bahwa pengelolaan kebersihan, parkir, pemeliharaan bangunan, dan penataan pedagang masih dilaksanakan oleh masing-masing instansi sehingga koordinasi belum sepenuhnya terintegrasi. Kondisi ini menunjukkan bahwa implementasi *Green Building* belum berjalan secara menyeluruh. Temuan tersebut sejalan dengan Jacob (2024) yang menyatakan bahwa koordinasi yang tidak terintegrasi menyebabkan pelaksanaan kebijakan berlangsung secara parsial. Kondisi ini juga belum sepenuhnya sesuai dengan pandangan Tjokroamidjojo (1995, dalam Mustanir et al., 2023) yang menekankan pentingnya koordinasi dalam perencanaan pembangunan, serta Kibert (2016, dalam Primarini et al., 2023) yang menegaskan bahwa pengelolaan bangunan berkelanjutan memerlukan sinergi antar pemangku kepentingan.

Kapasitas Kelembagaan yang Lemah

Jacob (2024) menjelaskan bahwa kapasitas kelembagaan dipengaruhi oleh kemampuan institusi dan sumber daya manusia dalam memahami serta melaksanakan kebijakan secara konsisten. Hasil wawancara menunjukkan bahwa aparaturnya telah menjalankan tugas sesuai fungsi masing-masing, namun belum seluruh petugas memahami konsep *Green Building*, terutama terkait efisiensi energi, efisiensi air, dan pengelolaan bangunan berkelanjutan. Salah seorang pengelola pasar menyampaikan:

"Kami lebih banyak menjalankan pengelolaan operasional pasar sehari-hari. Untuk konsep *Green Building* sendiri belum semua petugas memahami secara teknis." (*Informan II, wawancara, 2026*).

Berdasarkan hasil observasi, belum ditemukan pelatihan atau pedoman teknis khusus mengenai penerapan *Green Building* bagi petugas pengelola pasar. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa kapasitas kelembagaan masih perlu diperkuat agar implementasi *Green Building* dapat berjalan lebih konsisten. Temuan ini mendukung pendapat Jacob (2024) bahwa keterbatasan kapasitas kelembagaan akan menghambat implementasi kebijakan, serta belum sepenuhnya mencerminkan konsep pengelolaan bangunan berkelanjutan menurut Kibert (2016, dalam Primarini et al., 2023).

Kurangnya Partisipasi Masyarakat

Menurut Jacob (2024), partisipasi masyarakat merupakan faktor penting dalam mendukung keberhasilan implementasi kebijakan publik. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pedagang dan pengunjung telah merasakan manfaat revitalisasi, namun keterlibatan mereka dalam menjaga prinsip *Green Building* masih belum optimal. Berdasarkan hasil observasi masih ditemukan pedagang yang menggunakan koridor untuk meletakkan barang dagangan, sementara sebagian pengguna pasar belum membuang sampah pada tempat yang telah disediakan. Seorang petugas pasar menjelaskan:

"Sebagian besar pedagang sudah mengikuti aturan, tetapi masih ada yang meletakkan barang di luar kios sehingga kami harus terus melakukan penertiban." (*Informan II, wawancara, 2026*).

Seorang pedagang juga menyampaikan:

"Kadang barang dagangan memang keluar sedikit karena ruang kios terasa sempit." (*Informan III, wawancara, 2026*).

Temuan ini menunjukkan bahwa pengelolaan pasar masih didominasi oleh pemerintah, sedangkan partisipasi pengguna pasar dalam menjaga keberlanjutan lingkungan belum optimal. Kondisi tersebut sejalan dengan Kibert (2016, dalam Primarini et al., 2023) yang menegaskan bahwa keberlanjutan bangunan dipengaruhi oleh perilaku pengguna, serta Tjokroamidjojo (1995, dalam Mustanir et al., 2023) yang menempatkan partisipasi masyarakat sebagai salah satu unsur penting dalam keberhasilan pembangunan.

Tekanan dari Kelompok Kepentingan

Jacob (2024) menyatakan bahwa kelompok kepentingan dapat memengaruhi implementasi kebijakan publik. Hasil penelitian menunjukkan bahwa proses revitalisasi menghadapi dinamika kepentingan dari kelompok pedagang, terutama terkait penataan kios, relokasi, dan penempatan lokasi usaha. Sebagian pedagang menginginkan lokasi yang dianggap lebih strategis sehingga pemerintah perlu melakukan sosialisasi dan pendekatan persuasif. Kepala UPTD Pasar Raya menjelaskan:

"Pada awal penempatan kios memang ada beberapa pedagang yang keberatan terhadap lokasi yang diperoleh sehingga dilakukan sosialisasi dan pendekatan secara bertahap." (*Informan II, wawancara, 2026*).

Hasil dokumentasi juga menunjukkan adanya beberapa pertemuan antara pemerintah dengan perwakilan pedagang untuk membahas penataan lokasi usaha. Temuan ini menunjukkan bahwa implementasi *Green Building* harus disesuaikan dengan kondisi sosial di lapangan. Hal tersebut sejalan dengan Kibert (2016, dalam Primarini et al., 2023) yang menegaskan bahwa keberlanjutan bangunan dipengaruhi oleh aspek sosial pengguna. Selain itu, Tjokroamidjojo (1995, dalam Mustanir et al., 2023) menjelaskan bahwa perencanaan pembangunan harus mampu mengakomodasi berbagai kepentingan agar tujuan pembangunan dapat tercapai secara efektif.

Keterbatasan Sumber Daya

Menurut Jacob (2024), keterbatasan sumber daya merupakan salah satu faktor yang memengaruhi efektivitas implementasi kebijakan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa jumlah sumber daya manusia pengelola pasar masih belum sebanding dengan luas kawasan Pasar Raya Padang Fase VII sehingga pengawasan terhadap kebersihan, pemanfaatan fasilitas, dan penerapan prinsip *Green Building* belum dapat dilakukan secara optimal. Seorang pengelola pasar menyampaikan:

"Jumlah petugas masih terbatas dibandingkan luas area pasar sehingga pengawasan belum bisa dilakukan secara maksimal setiap hari." (*Informan II, wawancara, 2026*).

Hasil observasi juga menunjukkan bahwa beberapa kegiatan pemeliharaan fasilitas masih dilakukan secara bertahap sesuai dengan ketersediaan personel dan anggaran operasional. Kondisi ini berdampak pada belum optimalnya pemanfaatan beberapa fasilitas pendukung *Green Building*. Temuan tersebut sejalan dengan Kibert (2016, dalam Primarini et al., 2023) yang menegaskan bahwa keberlanjutan bangunan memerlukan pengelolaan yang konsisten sepanjang siklus hidup bangunan. Selain itu, Tjokroamidjojo (1995, dalam Mustanir et al.,

2023) juga menyatakan bahwa keberhasilan pembangunan sangat dipengaruhi oleh ketersediaan dan pemanfaatan sumber daya secara efektif.

Berdasarkan hasil penelitian, kendala utama dalam penerapan *Green Building* pada Revitalisasi Pasar Raya Padang Fase VII meliputi koordinasi antarinstansi yang belum terintegrasi, kapasitas kelembagaan yang masih terbatas, rendahnya partisipasi sebagian pedagang dan pengguna pasar, dinamika kepentingan dalam penataan pasar, serta keterbatasan sumber daya manusia pengelola. Temuan ini menunjukkan bahwa keberhasilan penerapan *Green Building* tidak hanya bergantung pada kualitas fisik bangunan, tetapi juga pada penguatan tata kelola, koordinasi kelembagaan, partisipasi masyarakat, dan ketersediaan sumber daya yang memadai untuk mendukung pengelolaan pasar secara berkelanjutan.

Upaya Mengatasi Kendala Penerapan *Green Building* pada Revitalisasi Pasar Raya Padang Fase VII

Berbagai kendala dalam penerapan *Green Building* pada Revitalisasi Pasar Raya Padang Fase VII telah diupayakan melalui penguatan tata kelola dan kolaborasi antar pemangku kepentingan. Menurut Jacob (2024), keberhasilan implementasi pembangunan dapat ditingkatkan melalui koordinasi antarlembaga, penguatan kapasitas kelembagaan, partisipasi masyarakat, transparansi, dan optimalisasi sumber daya.

Pertama, pemerintah memperkuat koordinasi antara Dinas Perdagangan, Dinas PUPR, Dinas Lingkungan Hidup, Satpol PP, Dinas Perhubungan, dan UPTD Pasar Raya dalam pengelolaan pasar. Koordinasi ini telah meningkatkan kelancaran pemeliharaan fasilitas, pengawasan kawasan, serta penanganan permasalahan operasional, meskipun belum didukung oleh SOP khusus *Green Building*. Temuan ini sejalan dengan Kibert (2016 dalam Primarini et al., 2023) yang menekankan pentingnya pengelolaan bangunan secara terpadu agar keberlanjutan bangunan dapat terjaga. Kedua, peningkatan kapasitas kelembagaan dilakukan melalui penguatan fungsi pengelola pasar, koordinasi internal, dan pengawasan terhadap pemanfaatan fasilitas. Upaya ini mulai meningkatkan konsistensi pengelolaan pasar, walaupun pemahaman aparaturnya mengenai prinsip *Green Building* masih perlu ditingkatkan. Kondisi tersebut sesuai dengan Jacob (2024) dan Kibert (2016 dalam Primarini et al., 2023) yang menyatakan bahwa kapasitas institusi merupakan faktor penting dalam keberhasilan implementasi pembangunan berkelanjutan.

Ketiga, pemerintah mendorong partisipasi masyarakat melalui sosialisasi, relokasi pedagang, dan penataan kios. Upaya ini berhasil meningkatkan penerimaan pedagang terhadap proses revitalisasi, namun kesadaran dalam menjaga kebersihan dan pemanfaatan ruang sesuai

ketentuan masih perlu diperkuat. Temuan ini sejalan dengan Conyers (1991 dalam Mustanir et al., 2023) dan Kibert (2016 dalam Primarini et al., 2023) yang menegaskan bahwa keberlanjutan bangunan dipengaruhi oleh keterlibatan aktif pengguna.

Keempat, pemerintah meningkatkan transparansi melalui penyampaian informasi dan pelaporan kegiatan pengelolaan pasar. Meskipun telah mendukung akuntabilitas pelaksanaan program, penyebaran informasi mengenai penerapan *Green Building* kepada masyarakat masih perlu dioptimalkan agar pengawasan publik dapat berjalan lebih efektif (Jacob, 2024; Tjokroamidjojo, 1995 dalam Mustanir et al., 2023). Kelima, optimalisasi sumber daya dilakukan melalui penyediaan dan pemeliharaan fasilitas seperti area parkir, basement, sanitasi, drainase, ruang terbuka, dan sistem pengelolaan sampah. Upaya ini telah meningkatkan kualitas pelayanan dan kenyamanan pasar dibandingkan sebelum revitalisasi, meskipun pemanfaatan beberapa fasilitas belum sepenuhnya sesuai dengan perencanaan akibat penggunaan ruang yang tidak tertib oleh sebagian pedagang. Temuan ini sejalan dengan Syafril et al. (2024) serta Kibert (2016 dalam Primarini et al., 2023) yang menekankan pentingnya pemanfaatan sumber daya secara efektif untuk mendukung keberlanjutan bangunan.

Secara keseluruhan, berbagai upaya tersebut telah memberikan dampak positif terhadap pengelolaan Pasar Raya Padang Fase VII, terutama dalam meningkatkan koordinasi, kualitas pelayanan, dan pemanfaatan fasilitas. Namun, efektivitas penerapan *Green Building* masih memerlukan penguatan kelembagaan, peningkatan partisipasi masyarakat, serta penyusunan mekanisme pengelolaan yang lebih terintegrasi agar tujuan pembangunan berkelanjutan dapat tercapai secara optimal.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian, penerapan *Green Building* pada Revitalisasi Pasar Raya Padang Fase VII oleh Dinas Perdagangan Kota Padang telah mengarah pada penerapan prinsip pembangunan berkelanjutan melalui aspek perencanaan, pengelolaan, operasional, dan tanggung jawab sosial lingkungan. Penerapan tersebut diwujudkan melalui penataan ruang yang lebih terstruktur, pemanfaatan pencahayaan dan sirkulasi udara alami, pengelolaan kebersihan dan sampah, penyediaan fasilitas pendukung, serta penataan kawasan yang memberikan kenyamanan bagi pedagang dan pengunjung. Meskipun demikian, implementasi *Green Building* belum sepenuhnya optimal. Kendala yang masih dihadapi meliputi belum terintegrasinya koordinasi antarinstansi, terbatasnya kapasitas kelembagaan, rendahnya partisipasi sebagian masyarakat dalam menjaga lingkungan pasar, serta keterbatasan sumber daya dalam mendukung pengelolaan bangunan secara berkelanjutan. Untuk mengatasi kendala

tersebut diperlukan penguatan koordinasi lintas sektor, peningkatan kapasitas kelembagaan, penguatan partisipasi masyarakat, serta optimalisasi pemanfaatan sumber daya agar prinsip *Green Building* dapat diterapkan secara lebih efektif dan berkelanjutan. Dengan demikian, Revitalisasi Pasar Raya Padang Fase VII telah menunjukkan arah pembangunan yang sesuai dengan prinsip *Green Building*, namun masih memerlukan penguatan pada aspek tata kelola dan kolaborasi seluruh pemangku kepentingan agar keberlanjutan fungsi bangunan dapat terjaga secara optimal

REFERENSI

- Adriani, S., dkk. (2023). Metode penelitian kualitatif. Future Science Publisher.
- Alaslan, A., Amane, A. P. O., Suharti, B., Laxmi, Rustandi, N., Sutrisno, E., Rustandi, Rahmi, S., & Darmadi. (2023). Metode penelitian kualitatif. Perkumpulan Rumah Cemerlang Indonesia.
- Hardani, dkk. (2020). Metode penelitian kualitatif & kuantitatif. Pustaka Ilmu.
- Jacob, J. (2024). Perencanaan pembangunan. UMUS Press.
- Khakim, M. A. (2024). Revitalisasi pasar tradisional berkonsep VRIO, heritage tourism dan IPTEK guna memperkuat eksistensi pada era Society 5.0. Literasi Nusantara Abadi.
- Lutfi, A., & Syafril, R. (2025). Implementation of the Quality Family Village (KB) Program, Lunaki Madani, to Improve the Quality of Life of the Community in Koto Panjang Village, East Padang Panjang District. *Santhet (Jurnal Sejarah, Pendidikan dan Humaniora)*, 9(2), 500-508. <https://doi.org/10.36526/santhet.v9i2.5191>.
- Mustanir, A., dkk. (2023). Perencanaan pembangunan: Memahami konsep dan prakteknya. Media Sains Indonesia.
- Naamy, N. (2019). Metodologi penelitian kualitatif: Dasar-dasar dan aplikasinya. LP2M UIN Mataram.
- Primarini, H. E., Rahmayanti, H., & Wideasanti, I. (2023). Konsep green building. Literasi Nusantara Abadi.
- Putri, G. Y., Nurfadhila, Y., Syafril, R., & Akmal, A. D. (2026). Peranan Dinas Lingkungan Hidup Kota Bukittinggi dalam upaya pengelolaan sampah organik, anorganik, dan B3 berbasis masyarakat. *Jurnal Intelek Insan Cendikia*, 3(1), 11-24.
- Subagyo, A., & Kristian, I. (2023). Metode penelitian kualitatif. CV Aksara Akademia.
- Sugiyono. (2019). Metode penelitian kuantitatif, kualitatif, dan R&D. Alfabeta.
- Syafril, R., Putri, N. E., Efrina, R., Slipilia, I., & Wadi, F. F. (2024). Analysis of environmental utilization in sustainable development based on environmental law perspective. *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*, 1414(1), 012088. <https://doi.org/10.1088/1755-1315/1414/1/012088>.
- Tamam, M. R., & Hantono, D. (2025). Kajian konsep revitalisasi pada bangunan pasar (Studi kasus: Pasar Tanah Abang). *Jurnal Arsitektur Purwarupa*, 9(1), 19-28.
- Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 7 Tahun 2015 tentang Bangunan Gedung.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 21/PRT/M/2021 tentang Penilaian Kinerja Bangunan Gedung Hijau.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung