

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1. Kesimpulan

Hasil evaluasi pasca huni pada Pasar Sarijadi, Bandung dan Pasar Modern BSD City, Tangerang Selatan menunjukkan bahwa terdapat beberapa elemen performa bangunan pada pasar mempengaruhi minat masyarakat untuk berkunjung dan berbelanja.

5.1.1. Pengaruh Elemen Teknis Terhadap Minat Pengunjung

Tabel 5.1 Pengaruh Elemen Teknis Terhadap Minat Pengunjung

Elemen Teknis	
Konstruksi Bangunan	
Pasar Sarijadi	Kondisi atap, dinding, dan lantai Pasar Sarijadi berdasarkan hasil kuesioner dan wawancara, dalam kondisi yang baik dan dapat memadai aktivitas pengguna di dalamnya, namun tidak secara signifikan mempengaruhi minat masyarakat untuk datang dan berbelanja. Pedagang menyayangkan bangunan pasar yang baik setelah revitalisasi namun sepi dengan pengunjung.
Pasar Modern BSD City	Kondisi atap, dinding, dan lantai pasar berdasarkan hasil kuesioner dan wawancara, dalam kondisi yang baik dan dapat memadai aktivitas pengguna di dalamnya. Bangunan pasar setelah dilakukannya revitalisasi disambut baik oleh masyarakat yang mayoritas memprioritaskan kenyamanan dalam berbelanja.
Fasad Bangunan	
Pasar Sarijadi	Pasar merupakan bangunan 4 lantai dengan setiap sisi bangunan dibuat terbuka, berdasarkan hasil kuesioner dan wawancara, sebagian besar penduduk sekitar masih belum mengetahui adanya fungsi pasar tradisional karena tampilan dan bentuk bangunannya, banyak yang mengira Pasar Sarijadi merupakan bangunan pabrik atau gedung. Hal ini disebabkan karena bentuk bangunan pasar yang berbeda

	dengan kebanyakan pasar tradisional di kawasan Kota Bandung.
Pasar Modern BSD City	Pasar terdiri dari 1 lantai dengan fungsi ruko 2 lantai yang mengelilingi pasar tradisional dan terlihat dari jalan sekitar, berdasarkan hasil kuesioner dan wawancara, sebagian besar penduduk mengetahui adanya fungsi pasar tradisional dari tampilan dan bentuk bangunannya. Walaupun pasar tradisional berada di dalam dan tidak terlihat dari jalan, namun keberadaan fungsi ruko sebagai fasad bangunan membantu pengunjung untuk mengenali area komersial.
Sirkulasi udara	
Pasar Sarijadi	Pada pasar, setiap sisi tepi bangunan dibuat terbuka dan terdapat void dari lantai semi basement hingga lantai 3, sehingga memungkinkan adanya sirkulasi udara di dalam bangunan. Berdasarkan hasil kuesioner sebagian besar pengunjung menilai kondisi udara pasar sudah baik dimana tidak panas dan tidak pengap. Meskipun kondisi penghawaan pasar yang nyaman namun tidak secara signifikan mempengaruhi minat masyarakat untuk berkunjung dan berbelanja.
Pasar Modern BSD City	Pasar memiliki bentuk atap monitor dan ditemukan beberapa turbin ventilator yang berfungsi untuk menghisap udara panas, serta menyerap debu dan kotoran. Berdasarkan hasil kuesioner dan wawancara sebagian besar pengunjung merasa kondisi udara di dalam pasar tidak panas dan tidak pengap. Sirkulasi udara yang baik memungkinkan kondisi pasar yang nyaman, sehingga pengunjung yang datang betah untuk berlama-lama.
Pencahayaan	
Pasar Sarijadi	Pencahayaan di dalam pasar masih terbilang cukup gelap, meskipun cahaya matahari dapat masuk dan membantu penerangan pasar. Hal ini disebabkan karena lampu penerangan utama pada saat pengamatan tidak berfungsi,

	dalam kondisi mati/padam. Meskipun pencahayaan ruangan mempengaruhi kenyamanan pengguna Pasar Sarijadi dalam beraktivitas, namun tidak secara signifikan mempengaruhi minat masyarakat untuk datang dan berbelanja.
Pasar Modern BSD City	Pencahayaan pasar berdasarkan hasil kuesioner dan wawancara dinilai baik dimana cahaya matahari dapat masuk ke dalam ruangan dan terdapat penerangan buatan pada setiap area koridor pasar, sehingga dapat mengakomodasi aktivitas pengguna di dalamnya. Meskipun tidak secara signifikan mempengaruhi minat masyarakat untuk datang dan berbelanja, namun pencahayaan yang baik memungkinkan kondisi pasar yang nyaman, sehingga pengunjung yang datang betah untuk berlama-lama.
Kebersihan dan kesehatan	
Pasar Sarijadi	Kebersihan dan kesehatan Pasar Sarijadi berdasarkan hasil kuesioner dan wawancara dinilai baik, dimana tidak ditemukannya sampah pada jalan atau lorong pasar meskipun tempat pembuangan sampah didalam pasar dinilai kurang. Berdasarkan penuturan pedagang, meskipun kondisi pasar yang sekarang sudah bagus dan bersih namun tidak menarik pengunjung untuk datang dan berbelanja.
Pasar Modern BSD City	Kebersihan dan kesehatan pasar berdasarkan hasil kuesioner dan wawancara dinilai baik, jalan dan lorong di dalam pasar tidak ada sampah karena terdapat petugas yang secara rutin menjaga kebersihan pasar, kemudian juga terdapat tempat pembuangan sampah yang cukup. Berdasarkan penuturan pengelola dan pedagang, kondisi pasar yang bersih memungkinkan untuk menarik pengunjung yang memprioritaskan kenyamanan waktu berbelanja.
Kesimpulan :	
Berdasarkan kesimpulan dari hasil evaluasi tersebut, fasad bangunan menjadi elemen teknis yang secara signifikan mempengaruhi minat pengunjung untuk datang dan	

berbelanja. Tampilan dan bentuk bangunan Pasar Modern BSD City lebih mudah dikenali fungsinya ketimbang Pasar Sarijadi.

5.1.2. Pengaruh Elemen Fungsional terhadap Minat Pengunjung

Tabel 5.2 Pengaruh Elemen Fungsional Terhadap Minat Pengunjung

Elemen Fungsional	
Lokasi pasar	
Pasar Sarijadi	Lokasi pasar dekat dengan area permukiman dan fasilitas pendidikan (ULBI), namun jauh dari transportasi umum, sehingga pasar sulit mendatangkan pengunjung baru dari luar kawasan, sebagian besar pengunjung merupakan penduduk yang tinggal di sekitar pasar. Selain itu Pasar Sarijadi juga berdekatan dengan fungsi sejenis yaitu Pasar Cibogo (1.3 km), sehingga seringkali pengunjung terbagi di kedua pasar ini.
Pasar Modern BSD City	Pasar berlokasi dekat dengan area permukiman penduduk, fasilitas pendidikan, serta transportasi umum. Sehingga memungkinkan pengunjung pasar tidak hanya penduduk yang tinggal di sekitar pasar, namun juga dari kawasan sekitar. Kemudian lokasi pasar dengan fungsi sejenis terdekat, yaitu Pasar Modern Bintaro Jaya sejauh 8.2 km, sehingga pengunjung pasar tidak begitu terbagi.
Aksesibilitas	
Pasar Sarijadi	Jalan menuju pasar berdasarkan kuesioner dan wawancara mudah diakses. Kemudian sebagian besar pengunjung juga mudah dalam mengenali pintu masuk dan keluar pasar. Meskipun akses menuju pasar mempengaruhi kenyamanan dan pengalaman pengunjung, namun tidak secara signifikan memiliki pengaruh dalam mendatangkan pengunjung.
Pasar Modern BSD City	Pada pasar terdapat beberapa akses masuk dan keluar kendaraan. Berdasarkan hasil kuesioner, pengunjung menilai jalan menuju pasar mudah untuk diakses dan pintu masuk dan keluar pasar mudah dikenali. Akses menuju pasar

	mempengaruhi kenyamanan dan pengalaman pengunjung, namun tidak secara signifikan memiliki pengaruh dalam mendatangkan pengunjung.
Pengelompokan fungsi (zonasi)	
Pasar Sarijadi	Penataan ruang pada Pasar Sarijadi disusun secara vertikal, dimana lantai semi basement difungsikan sebagai pasar tradisional dan kios samsat, lantai satu dan dua memiliki fungsi tempat makan dan bercengkrama, kemudian pada lantai 3 terdapat <i>training and learning center</i> . Zonasi secara vertikal nampak tidak memudahkan masyarakat dalam mengenali adanya fungsi pasar tradisional dan komersial dari Jalan Sari Asih.
Pasar Modern BSD City	Pasar Modern BSD City hanya memiliki 1 lantai dengan pembagian zona, area pasar kering mengelilingi area pasar basah. Kemudian terdapat fungsi rumah toko pada sisi terluar yang mengelilingi pasar tradisional. Zonasi ruang seperti ini memudahkan masyarakat untuk mengenali adanya fungsi komersial dari jalan sekitar pasar,
Sirkulasi	
Pasar Sarijadi	Sirkulasi di dalam Pasar Sarijadi berupa koridor dengan lebar sekitar 1.5 m yang menghubungkan ruang dan fasilitas di dalamnya. Berdasarkan hasil kuesioner, sebagian besar pengunjung menilai sirkulasi pasar nyaman dan tidak berdesakkan. Meskipun sirkulasi di dalam pasar mempengaruhi kenyamanan pengunjung, namun tidak secara signifikan memiliki pengaruh dalam mendatangkan pengunjung.
Pasar Modern BSD City	Sirkulasi pasar berdasarkan hasil kuesioner dan wawancara sudah nyaman dan antar pengunjung pasar jarang berdesakkan. Sebagian besar pengunjung merasa tidak terganggu oleh pedagang ataupun barang dagangannya ketika menyusuri jalan/lorong di dalam pasar. Sirkulasi pasar yang baik tidak secara signifikan mendatangkan

	pengunjung, namun menjadi aspek penting bagi pengunjung yang memprioritaskan kenyamanan.
Area parkir	
Pasar Sarijadi	Pasar telah menyediakan khusus lahan parkir mobil, sedangkan untuk kendaraan bermotor diperbolehkan untuk parkir di sepanjang bangunan pasar, namun mayoritas pengunjung lebih memilih berjalan kaki karena lokasi tempat tinggal yang berdekatan dengan pasar sehingga ketersediaan parkir tidak secara signifikan mempengaruhi minat masyarakat untuk berkunjung dan berbelanja.
Pasar Modern BSD City	Pasar telah menyediakan parkir untuk 580 mobil dan 1500 motor di utara dan selatan pasar, namun masih banyak pengunjung yang mengeluhkan ketidakdapatannya parkir dan akhirnya menjadi malas berkunjung ke pasar, hal ini disebabkan mayoritas pengunjung memilih menggunakan kendaraan pribadi (mobil dan motor) dengan alasan kenyamanan dan jarak pasar dengan tempat tinggal. Sehingga ketersediaan parkir secara signifikan mempengaruhi minat masyarakat untuk berkunjung dan berbelanja.
Kesimpulan :	
Kesimpulan terhadap hasil evaluasi tersebut menunjukkan bahwa lokasi dan Pengelompokan fungsi (zonasi) bangunan pasar menjadi elemen fungsional yang secara signifikan mempengaruhi minat masyarakat untuk berkunjung dan berbelanja. Performa Pasar Modern BSD City pada kedua aspek ini, lebih baik ketimbang Pasar Sarijadi dalam mendatangkan pengunjung.	

5.1.3. Pengaruh Elemen Perilaku Terhadap Minat Pengunjung

Tabel 5.3 Pengaruh Elemen Perilaku Terhadap Minat Pengunjung

Elemen Perilaku
Pengunjung Pasar

Pasar Sarijadi	Pengunjung Pasar Sarijadi sebagian besar berasal dari Kelurahan Sarijadi dengan profesi sebagai ibu rumah tangga, mahasiswa, dan pemilik warung/tempat makan di sekitar pasar, yang sudah berlangganan dengan pedagang pasar. Sehingga ketimbang aspek kenyamanan, mayoritas pengunjung lebih memprioritaskan kelengkapan barang dagangan dan kemudahan transportasi.
Pasar Modern BSD City	pengunjung Pasar Modern BSD City sebagian besar berasal dari Kelurahan Situ Gadung dan Rawa Buntu dengan profesi sebagai karyawan, mahasiswa, dan ibu rumah tangga. Berdasarkan hasil wawancara dengan pengelola, mayoritas pengunjung berasal dari golongan ekonomi menengah ke atas, sehingga kenyamanan dan keamanan menjadi prioritas utama.
Citra Pasar	
Pasar Sarijadi	Pasar setelah direvitalisasi memiliki konsep sebagai pasar tradisional-modern dan memiliki bentuk bangunan yang berbeda dari kebanyakan pasar di Kota Bandung, berdasarkan hasil wawancara, setelah pasar direvitalisasi banyak penduduk yang segan berbelanja di Pasar Sarijadi karena beranggapan harga barang dagangan yang lebih tinggi dibandingkan pasar lainnya.
Pasar Modern BSD City	Pasar sebelumnya memiliki bentuk fisik dan kurang menarik, dengan infrastruktur dan sanitasi yang tidak memadai, sehingga revitalisasi pasar disambut baik oleh penduduk sekitar. Berdasarkan hasil wawancara sebagian besar pengunjung pasar memang lebih memprioritaskan kenyamanan, kebersihan, dan kualitas barang dagangan.
Aktivitas Pasar	
Pasar Sarijadi	Pada Pasar Sarijadi terdapat beberapa aktivitas yang telah dibuat untuk menghidupkan pasar. Aktivitas yang dilakukan berupa kegiatan komunitas, seperti senam pagi dan kegiatan berkumpul/bercengkrama di <i>creative space</i> lantai satu.

	Aktivitas yang diadakan tersebut telah menjadi sebuah usaha untuk mendatangkan pengunjung namun hasilnya masih belum efektif.
Pasar Modern BSD City	Pada Pasar selain aktivitas jual beli, tidak jarang pengunjung datang untuk menikmati jajanan pasar. Pada saat pagi dan siang hari terdapat banyak penjual makanan/minuman di kios dan ruko Pasar. Kemudian pada malam hari pasar menjadi tempat kuliner malam, dimana banyak ditemukan PKL. Hal ini dilakukan untuk menghidupkan pasar, sehingga seringkali ramai dengan pengunjung.
Kesimpulan :	
Kesimpulan terhadap hasil evaluasi tersebut menunjukkan bahwa seluruh elemen perilaku secara signifikan mempengaruhi minat masyarakat untuk berkunjung dan berbelanja. Apek pengunjung, citra, dan aktivitas pada Pasar Modern BSD City secara efektif dapat mendatangkan pengunjung ketimbang Pasar Sarijadi.	

5.2. Saran

Untuk pembangunan revitalisasi pasar tradisional di masa yang akan datang sebaiknya tidak hanya berfokus pada pembangunan fisik pasar saja, namun juga memperhatikan elemen teknis, elemen fungsional, dan elemen perilaku pengguna pada perancangan pasar dan bagaimana pengaruhnya terhadap minat masyarakat untuk berkunjung dan berbelanja. Kemudian perlunya perhatian khusus pada kondisi ekonomi dan kebutuhan pengguna pasar (pedagang dan pengunjung) sehingga tidak terjadi kegagalan fungsi bangunan, karena kebutuhan pengguna pasar yang satu dengan yang lainnya berbeda-beda dan dipengaruhi oleh kondisi ekonominya. Masyarakat dengan kondisi ekonomi menengah ke bawah akan mengutamakan harga barang dagangan yang murah dan kemudahan transportasi, ketimbang kenyamanan, kerapihan, dan aspek penunjang lainnya.

DAFTAR PUSTAKA

- Preiser, Wolfgang F.E, Rabinowitz, Harvey Z., White, Edward T. (1988). *Post Occupancy Evaluation*. New York: Van Nostrand Reinhold Company.
- Permenkes. (2020). Peraturan Menteri Kesehatan Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2020 Tentang Pasar Sehat. Jakarta: Kementerian Kesehatan Republik Indonesia
- Nasional, B. S. (2015). SNI 8152:2021. SNI Pasar Rakyat, 1-25
- Poesoro, Adri. (2007). *Pasar Tradisional Di Era Persaingan Global*. Jakarta: Lembaga Penelitian SMERU.
- Danisworo, Mohammad. (1989). *Post Occupancy Evaluation: Pengertian dan Metodologi*. Makalah tidak dipublikasikan dan disajikan pada Penjajagan Metodologi “Post Occupancy Evaluation” Dalam Arsitektur. Universitas Trisakti Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan Jurusan Teknik Arsitektur, Jakarta.
- Sudibyoy, Slamet. (1989). *Aspek Fungsi dan Teknis Post Occupancy Evaluation (POE) dan Beberapa Metode Peneltian*. Makalah tidak dipublikasikan dan disajikan pada Penjajagan Metodologi “Post Occupancy Evaluation” Dalam Arsitektur, Universitas Trisakti Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan Jurusan Teknik Arsitektur, Jakarta
- Syadiah, Lisna., Wibowo, Danang Harito. (2020). Kajian Karakteristik dan Evaluasi Pasca Huni Bangunan Pasar Studi Kasus: Pasar Modern *Paramount*
- Lieswidayanti, , Karin. (2018). *Evaluasi Purna Huni Pasar Tradisional Pada Pasar Bogor, Kota Bogor*. Disertasi tidak diterbitkan. Malang: Universitas Brawijaya