BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perkembangan kawasan perkotaan pada dasarnya tidak dapat dipisahkan dari dinamika politik perkotaan yang berlangsung di dalamnya. Politik perkotaan merupakan proses interaksi antara pemerintah, masyarakat, dan berbagai aktor ekonomi dalam menentukan arah pembangunan kota melalui kebijakan-kebijakan publik yang dibuat oleh pemerintah daerah. Dalam konteks ini, pemerintah daerah memiliki peran penting sebagai pengambil keputusan yang menentukan bagaimana suatu kota dikelola, dikembangkan, dan diarahkan sesuai dengan kebutuhan masyarakat perkotaan. Oleh karena itu, politik perkotaan tidak hanya berkaitan dengan aspek kekuasaan dan pemerintahan semata, tetapi juga berkaitan erat dengan bagaimana pemerintah mampu menciptakan tata kelola perkotaan yang efektif, berkelanjutan, dan berpihak kepada kebutuhan masyarakat (Pierre, 1999).

Seiring dengan perkembangan urbanisasi dan pertumbuhan penduduk perkotaan yang semakin pesat, kota-kota besar di Indonesia menghadapi berbagai persoalan yang semakin kompleks. Permasalahan tersebut meliputi meningkatnya kepadatan penduduk, kemacetan lalu lintas, munculnya kawasan kumuh, menurunnya kualitas lingkungan, ketimpangan ekonomi, hingga berkurangnya fungsi kawasan perdagangan tradisional akibat perkembangan pusat perbelanjaan modern. Kondisi tersebut menuntut pemerintah daerah untuk mampu menghadirkan kebijakan pembangunan kota

yang tidak hanya berorientasi pada pembangunan fisik semata, tetapi juga memperhatikan keberlanjutan sosial dan ekonomi masyarakat. Dalam hal ini, tata kelola perkotaan menjadi salah satu aspek penting dalam proses pembangunan kota karena menyangkut bagaimana pemerintah mengatur, mengelola, dan memanfaatkan ruang kota agar tetap mampu mendukung aktivitas ekonomi dan kehidupan sosial masyarakat secara optimal (UN-Habitat, 2016).

Konsep *urban renewal* atau pembaharuan kawasan perkotaan merupakan suatu upaya penataan kembali kawasan yang mengalami penurunan fungsi fisik, sosial, maupun ekonomi agar dapat kembali hidup dan berfungsi secara optimal. Menurut Chris Couch (1990), *urban renewal* tidak hanya berorientasi pada pembangunan fisik semata, tetapi juga diarahkan pada penguatan aktivitas ekonomi, peningkatan kualitas lingkungan kawasan, serta menjaga keberlanjutan fungsi sosial masyarakat perkotaan. Dalam konteks pasar tradisional, revitalisasi pasar menjadi bagian dari implementasi *urban renewal* karena bertujuan memperbaiki kondisi kawasan perdagangan agar mampu beradaptasi dengan perkembangan kota modern tanpa menghilangkan karakteristik lokal masyarakat.

Dalam perspektif politik perkotaan, revitalisasi pasar tradisional tidak hanya dipahami sebagai pembangunan ulang bangunan pasar atau sekadar perbaikan sarana dan prasarana perdagangan. Lebih dari itu, revitalisasi pasar merupakan bentuk intervensi pemerintah daerah dalam menjaga keberlangsungan ruang ekonomi masyarakat kecil di tengah tekanan

modernisasi dan kapitalisasi ruang kota. Pasar tradisional memiliki nilai strategis karena tidak hanya berfungsi sebagai tempat transaksi ekonomi, tetapi juga sebagai ruang sosial masyarakat yang menjadi tempat interaksi antar warga, penyedia lapangan pekerjaan, serta pendukung distribusi hasil produksi masyarakat lokal. Oleh sebab itu, kebijakan revitalisasi pasar tradisional menjadi bagian penting dalam tata kelola perkotaan karena berkaitan langsung dengan keberlanjutan aktivitas ekonomi masyarakat menengah ke bawah serta keseimbangan pembangunan kota secara sosial dan ekonomi (Madanipour, 2010).

Revitalisasi pasar tradisional menjadi bagian dari strategi pemerintah daerah dalam mewujudkan pembangunan perkotaan yang lebih inklusif dan berkelanjutan. Pemerintah daerah dituntut untuk mampu menciptakan kawasan perdagangan yang lebih tertata, nyaman, aman, dan memiliki daya saing tanpa menghilangkan karakteristik sosial budaya masyarakat lokal yang selama ini melekat pada pasar tradisional. Dengan demikian, kebijakan revitalisasi pasar tradisional tidak hanya bertujuan meningkatkan kualitas fisik bangunan pasar, tetapi juga diarahkan untuk meningkatkan kualitas pengelolaan pasar, aktivitas perdagangan, kenyamanan pengunjung, serta keberlangsungan ekonomi pedagang. Oleh karena itu, revitalisasi pasar tradisional menjadi salah satu bentuk nyata kebijakan politik perkotaan yang berkaitan erat dengan proses pengelolaan ruang kota, pembangunan ekonomi masyarakat, dan keberlanjutan fungsi kawasan perkotaan di tengah perkembangan kota modern yang semakin dinamis (Roberts dan Sykes, 2000).

Dalam perspektif Ilmu Pemerintahan, revitalisasi kawasan perkotaan juga dapat dipahami sebagai proses penyelenggaraan pemerintahan yang melibatkan bagaimana pemerintah daerah menjalankan fungsi pengaturan, pelayanan, pembangunan, dan pemberdayaan masyarakat. Revitalisasi pasar tidak hanya berkaitan dengan pembangunan sarana dan prasarana, tetapi juga menunjukkan bagaimana pemerintah daerah mengelola suatu kebijakan agar tujuan pembangunan dapat tercapai dan memberikan manfaat bagi masyarakat. Oleh karena itu, keberhasilan revitalisasi Pasar Bulu tidak cukup dilihat dari perubahan kondisi fisik bangunan, tetapi juga perlu dilihat dari bagaimana pemerintah daerah melakukan perencanaan, pelaksanaan, pengelolaan, pengawasan, serta evaluasi secara berkelanjutan.

Selain aspek tata kelola, revitalisasi Pasar Bulu juga memperlihatkan pentingnya interaksi antaraktor dalam penyelenggaraan pemerintahan. Kebijakan revitalisasi pada dasarnya tidak dilaksanakan oleh pemerintah secara sendiri, tetapi melibatkan berbagai pihak yang memiliki kepentingan terhadap keberadaan pasar, seperti Pemerintah Kota Semarang melalui Dinas Perdagangan dan UPTD Pasar, pedagang, pembeli, masyarakat sekitar, serta pihak lain yang berkaitan dengan pengembangan kawasan. Masing-masing aktor memiliki kepentingan, kebutuhan, dan pandangan yang berbeda terhadap proses revitalisasi. Kondisi tersebut menyebabkan keberhasilan suatu kebijakan tidak hanya ditentukan oleh kemampuan pemerintah dalam menyediakan fasilitas, tetapi juga oleh kemampuan pemerintah membangun komunikasi, koordinasi, dan hubungan kerja dengan aktor-aktor yang terlibat.

Aspek lain yang penting dalam perspektif Ilmu Pemerintahan adalah partisipasi masyarakat dalam proses kebijakan. Masyarakat, khususnya pedagang sebagai kelompok yang secara langsung terdampak oleh revitalisasi, tidak hanya ditempatkan sebagai penerima kebijakan, tetapi juga perlu dipandang sebagai aktor yang memiliki pengetahuan dan kepentingan terhadap keberlangsungan pasar. Partisipasi tersebut dapat tercermin melalui keterlibatan pedagang dalam penyampaian kebutuhan, pemberian masukan, penerimaan terhadap konsep revitalisasi, serta keterlibatan dalam proses pengelolaan pasar setelah revitalisasi. Pentingnya partisipasi semakin terlihat dalam kasus Pasar Bulu karena terdapat persoalan penerimaan sebagian pedagang terhadap pengaturan dan konsep pengembangan kawasan yang direncanakan pemerintah. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa hubungan antara pemerintah dan masyarakat menjadi salah satu faktor yang perlu diperhatikan dalam memahami hasil suatu kebijakan revitalisasi.

Revitalisasi Pasar Bulu tidak hanya dapat dipahami sebagai upaya pembaruan kawasan dalam perspektif *Urban Renewal*, tetapi juga sebagai proses penyelenggaraan pemerintahan daerah dalam mengelola kepentingan publik. Perspektif Ilmu Pemerintahan menjadi penting karena memungkinkan penelitian untuk melihat bagaimana pemerintah mengelola revitalisasi melalui tata kelola yang berkelanjutan, bagaimana interaksi antara pemerintah dan aktor-aktor terkait berlangsung, serta sejauh mana masyarakat dilibatkan dan menerima kebijakan yang dilaksanakan. Ketiga aspek tersebut menjadi penting untuk melihat kesesuaian antara tujuan revitalisasi dengan kondisi yang terjadi

setelah program dilaksanakan, sehingga evaluasi terhadap Pasar Bulu tidak hanya berhenti pada perubahan fisik, ekonomi, dan sosial, tetapi juga mempertimbangkan proses pemerintahan yang berada di balik pelaksanaan revitalisasi tersebut.

Pedoman Pembangunan dan Pengelolaan Sarana Perdagangan telah diatur pada Perpres Nomor 112 Tahun 2007 tentang Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Pembelanjaan, dan Toko Modern yang pada pasal 1 yang menerangkan bahwa pasar tradisional adalah pasar yang dibangun dan dikelola oleh pemerintah, pemerintah daerah, swasta, dan BUMD termasuk kerjasama dengan swasta dengan tempat usaha berupa toko, kios, los dan tenda yang dimiliki/atau dikelola oleh pedagang kecil, menengah, swadaya masyarakat atau koperasi dengan usaha skala kecil, modal kecil dan dengan proses jual beli barang dagangan melalui tawar menawar. Pasar tradisional memiliki peranan yang cukup besar terhadap perekonomian masyarakat menengah kebawah.

Kota Semarang adalah kota metropolitan terbesar kelima di Indonesia setelah Jakarta, Surabaya, Medan, dan Bandung. Selain sebagai ibu kota pusat pemerintahan Provinsi Jawa Tengah dan Kotamadya Semarang, Kota Semarang juga merupakan pusat perekonomian perdagangan dan bisnis yang termasuk dalam Kawasan Strategis Nasional (KSN). Peranannya sebagai pusat perdagangan dan bisnis, dimana kontribusi ekonomi Kota Semarang cukup besar terhadap perekonomian nasional. Kota Semarang juga sebagai salah satu kota terbesar di Indonesia dan turut serta melakukan revitalisasi pasar rakyat,

dengan ditetapkan Permendagri Nomor 20 Tahun 2012 tentang Pengelolaan dan Pemberdayaan Pasar Tradisional. Pada pasal 5 ayat 1 tertulis bahwa Bupati/walikota melalui SKPD melakukan perencanaan pasar tradisional, perencanaan yang dimaksud adalah perencanaan fisik dan non fisik.

Pasar tradisional jika dibandingkan dengan pasar modern cenderung dinilai sebagai tempat perbelanjaan kurang nyaman dan minim akan sarana dan prasarana, hal ini pun mengakibatkan eksistensi pasar tradisional semakin menurun (Romario: 2018). Para pembeli menjadi enggan untuk berbelanja jika kondisi pasar tradisional semacam itu, saat ini pasar modern sudah banyak ditemui di berbagai sudut daerah yang dimana aksesnya lebih mudah dan tidak perlu datang ke toko secara langsung.

Tabel 1.1 Jumlah sarana perdagangan menurut jenisnya di kota Semarang

Jenis Sarana Perdagangan	2021	2022	2023	2024	2025
Pasar	52	52	52	52	51
Toko	622	631	631	707	721
Kios	3.530	4.510	4.268	2.513	2.780
Los	14.131	16.679	16.991	13.342	13.260

Sumber : Badan Pusat Statistika Kota Semarang, 2025

Berdasarkan jumlah sarana perdagangan di Kota Semarang, pasar tradisional yang ada di tabel di atas menunjukan bahwa terdapat 51 pasar yang masih aktif di Kota Semarang. Jika dibandingkan dengan adanya pasar modern di Kota Semarang, jumlah toko/store lebih banyak daripada pasar tradisional yaitu di angka 721 toko. Eksistensi pasar tradisional tidak semata mata disebabkan oleh hadirnya pasar modern tetapi karena sistem pengelolaan pasar tradisional yang tidak efektif (Romario: 2018).

Perkembangan pasar modern semakin lama semakin pesat, sedangkan pasar tradisional akan menghadapi tantangan besar untuk bertahan agar tetap bisa mengikuti perkembangan zaman yang sudah maju. Sesuai Peraturan Walikota Semarang No. 26 Tahun 2017 tentang Penataan dan Pengelolaan Pasar Tradisional, pengelolaan pasar adalah upaya sistematis dan terpadu untuk mengoptimalkan fungsi pasar melalui perencanaan, pengadaan, pemanfaatan, pengendalian dan evaluasi pasar secara berkesinambungan. Dalam pelaksanaan pengelolaan pasar tradisional dikelola oleh Unit Pelaksana Teknis Daerah (UPTD).

UPTD Pasar adalah Unit Pelaksana Teknis Daerah Pasar yang merupakan lembaga pemerintah daerah yang bertanggung jawab atas pengelolaan pasar di daerah setempat. Tugas UPTD Pasar meliputi adalah mengelola pasar, pemeliharaan pasar, pengawasan pasar, dan pengaturan ketersediaan barang dagangan di pasar.

Tabel 1.2 Jumlah Pedagang Pasar Tradisional Berdasarkan UPTD di Kota Semarang Tahun 2025

No	UPTD	Pasar	Kios	Los	Jumlah Pedagang
1	Johar	Johar	287	1.150	1.437
		SCJ	180	-	180
		Kanjengan	117	212	329
		Aloon Aloon Johar	224	-	224
2	Karimata	Bubakan	-	10	10
		Karimata	43	476	516
		Langgar	58	303	361
		Rejomulyo	85	492	577
		Dargo	17	142	159
		Waru Indah	62	1.107	1.169

		Eks. Barito Karya Mandiri	-	-	-
		Eks. Barito Bugangan/Rejosari	-	-	-
		Tambaklorok	-	13	13
3	Bulu	Surtikanti	32	246	278
		Tanah Mas	-	-	-
		Purwogondo	-	196	196
		Boom Lama	32	189	221
		Bulu	74	304	378
		Randusari	8	198	206
		Sampangan	142	247	389
4	Karangayu	Karangayu	140	558	698
		Simongan	16	103	119
		Manyaran	-	-	-
		Ngaliyan	13	165	178
		Jerakah	39	344	383
		Mangkang	27	519	546
		Mijen	45	122	167
		Gunungpati	28	240	268
		Purwoyoso	51	111	162
5	Jatingaleh	Peterongan	18	643	661
		Wonodri	1	713	714
		Sisingamangaraja	23	73	96
		Kagok	14	27	41
		Janggli	-	87	87
		Jatingaleh	52	339	391
		Rasamala	20	519	539
		Damar	74	244	318
		Srondol	-	-	-
		Banyumanik	-	-	-
6	Pedurungan	Genuk	66	271	337
		Bangetayu	87	410	497
		Suryo Kusumo	39	252	291
		Satrio Wibowo	29	108	137
		Udan Riris	12	78	90
		Tlogosari	-	-	-
		Pedurungan	99	528	628
		Gayamsari	150	590	740

		Kedungmundu	10	160	170
		Mrizan	-	138	138
		Banjardowo	-	-	-
		Meteseh	114	136	250
		RPU Penggaron	44	494	538
		Barito Baru	208	3	211
TOTAL			**2.780**	**13.260**	**16.040**

Sumber : Kota Semarang dalam Angka BPS Kota Semarang, 2025

Berdasarkan data tabel di atas, jumlah seluruh pedagang di UPTD yang tercatat oleh BPS Kota Semarang terdapat sekitar 16.040 pedagang. Dengan banyaknya pedagang yang telah terdata tersebut, harapannya Kota Semarang dapat mencapai target pendapatan asli daerah dari sektor perdagangan yang telah tersebar di 6 UPTD pasar tersebut melalui 51 pasar tradisional yang ada di Kota Semarang.

Tabel 1.3 Jumlah Pasar Tradisional per-UPTD yang Telah Direvitalisasi Tahun 2025

No	UPTD	Pasar	Tahun Revitalisasi
1	Johar	Kembang Kalisari	2013
2	Karimata	Rejomulyo Klithikan Dargo Waru	2013 2013 2015 2013
3	Bulu	Surtikanti Purwogondo Sampangan **Bulu**	2013 2014 2012 **2012**
4	Karangayu	Jrakah	2013
5	Jatingaleh	Rasamala Peterongan	2016 2015
6	Pedurungan	Genuk Pedurungan Suryokusumo RPUPenggaron	2014 2012 2013 2015

Sumber: Dinas Perdagangan Kota Semarang, 2025

Dari total 51 pasar tradisional yang ada di Kota Semarang yang dikelola Pemerintah Kota Semarang, sebanyak 16 pasar tradisional atau 31,63% telah direvitalisasi sedangkan 35 pasar tradisional atau 68,63% belum direvitalisasi. Pasar Bulu dipilih sebagai objek penelitian karena merupakan salah satu pasar tradisional di Kota Semarang yang telah direvitalisasi oleh Pemerintah Kota Semarang pada tahun 2012 dan selesai pada tahun 2014, namun hasil revitalisasi tersebut belum sepenuhnya mampu menghidupkan aktivitas perdagangan sebagaimana yang diharapkan. Berdasarkan data jumlah pedagang, Pasar Bulu memiliki 378 pedagang yang terdiri dari 74 pedagang kios dan 304 pedagang los. Jumlah tersebut menunjukkan bahwa Pasar Bulu memiliki potensi ekonomi yang cukup besar sebagai pusat aktivitas perdagangan masyarakat. Akan tetapi, setelah revitalisasi dilakukan, Pasar Bulu masih menghadapi berbagai permasalahan seperti rendahnya tingkat kunjungan pembeli, banyaknya kios yang tidak terisi atau tidak aktif, serta belum optimalnya pemanfaatan bangunan pasar yang telah diperbarui (Radar Semarang, 2023).

Oleh karena itu, Pasar Bulu menjadi studi kasus yang penting untuk memahami faktor-faktor yang memengaruhi keberhasilan maupun kegagalan revitalisasi pasar tradisional, terutama ketika dibandingkan dengan pasar lain yang memperoleh intervensi pembangunan pada periode yang relatif sama tetapi menghasilkan kondisi yang berbeda. Revitalisasi di pasar Bulu Kota Semarang mencakup revitalisasi fisik dan revitalisasi manajemen, pembangunan tersebut telah menghabiskan sekitar Rp 67,8 miliar yang

bersumber dari APBD Kota Semarang dan APBD Provinsi Jawa Tengah. Pada awalnya dengan revitalisasi pasar Bulu diharapkan mampu mendongkrak peningkatan pasar tradisional mulai dari fasilitas pasar, tata kelola pasar, dan budaya dari pasar tradisional sehingga masyarakat lebih antusias untuk memilih berbelanja di Pasar Bulu. Namun kenyataannya justru kini pasar tersebut kondisinya sepi dari pembeli, dalam keberjalanan waktu sampai saat ini terdapat banyak pedagang yang mengeluhkan jika pasar Bulu Kota Semarang malah tambah sepi setelah dilakukannya revitalisasi (MWC, 2024).

Pasar Bulu juga memiliki rancangan pembangunan pusat ekonomi kreatif di Kota Semarang, yang diberi nama ”Bulu *Creative Market*”. Rancangan ini sudah disusun mulai tahun 2021, akan tetapi hingga saat ini belum menuai hasil. Menurut Sekretaris Daerah Kota Semarang Iswar Aminuddin salah satu faktor penyebab terhentinya pembangunan Bulu *Creative Market* tersebut adalah para pedagang di Pasar Bulu lantai satu enggan untuk diatur. Pengembangan Bulu Creative Market menghadapi berbagai kendala dalam proses implementasinya.

Salah satu hambatan utama berasal dari sebagian pedagang yang menolak mengikuti pengaturan dan konsep baru yang diterapkan oleh pemerintah. Resistensi tersebut menyebabkan upaya penataan dan pengembangan kawasan pasar tidak dapat berjalan sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan. Akibatnya, Pemerintah Kota Semarang melalui Dinas Perdagangan harus melakukan penyesuaian strategi dengan menerapkan pendekatan yang lebih bertahap dan persuasif. Meskipun berbagai upaya telah

dilakukan untuk menghidupkan Bulu Creative Market sebagai pusat perdagangan dan ruang kreatif, tantangan yang muncul dari rendahnya tingkat penerimaan pedagang terhadap konsep yang ditawarkan menyebabkan program tersebut mengalami berbagai hambatan dalam mencapai tujuan yang diharapkan (Nur F. Ikhsan, 2024).

Apabila kondisi ini tidak segera ditangani dengan serius, maka dikhawatirkan Pasar Bulu akan terus mengalami penurunan angka dalam pemasukan asli daerah yang bersumber dari pasar tradisional yang tidak mampu bersaing dengan pasar modern yang pada akhirnya akan berdampak pada perekonomian masyarakat bahkan penerimaan daerah. Secara garis besar tujuan dari kebijakan revitalisasi pasar ini adalah untuk mendorong omset pemasukan pedagang yang sejalan dengan peningkatan pemasukan asli daerah Kota Semarang.

Berdasarkan konsep tersebut, fenomena revitalisasi Pasar Bulu Kota Semarang menjadi menarik untuk dikaji karena menunjukkan adanya ketidaksesuaian antara tujuan revitalisasi sebagai bagian dari *urban renewal* dengan kondisi empiris yang terjadi di lapangan. Revitalisasi yang diharapkan mampu menghidupkan kembali aktivitas perdagangan justru belum sepenuhnya berhasil meningkatkan jumlah pengunjung dan aktivitas ekonomi pedagang. Oleh karena itu, penelitian ini penting dilakukan untuk mengevaluasi sejauh mana revitalisasi Pasar Bulu telah mampu memenuhi tujuan *urban renewal* dalam aspek fisik, ekonomi, sosial, dan pengelolaan kawasan pasar tradisional.

Kajian mengenai revitalisasi pasar tradisional pada umumnya masih berfokus pada aspek implementasi kebijakan oleh Reno Candra Sangaji (2022), evaluasi program oleh Idauli Lumbantobing, Marlan Hutahaean, Artha L. Tobing (2024), peningkatan fasilitas fisik oleh Fitri, Slamet, Dyah Lituhayu, Dyah Hariani (2021), dan dampak ekonomi terhadap pedagang oleh Ade Kurniawan (2022). Namun demikian, penelitian yang mengkaji revitalisasi pasar tradisional dalam perspektif *urban renewal* secara terpadu masih relatif terbatas, khususnya yang menghubungkan aspek fisik, sosial, ekonomi, dan tata kelola kawasan pasar dalam konteks pembangunan perkotaan. Oleh karena itu, penelitian ini hadir untuk memberikan analisis yang lebih komprehensif mengenai evaluasi hasil revitalisasi Pasar Bulu Kota Semarang sebagai bagian dari strategi *urban renewal* dalam upaya menghidupkan kembali fungsi ekonomi dan sosial pasar tradisional di kawasan perkotaan.

Berdasarkan beberapa pernyataan di atas, dengan ini penulis berniat untuk menganalisis mengenai evaluasi hasil revitalisasi di kawasan Pasar Bulu Kota Semarang, adapun tujuan dari penelitian evaluasi hasil revitalisasi ini yaitu untuk mendapatkan pemahaman mendalam dengan mengidentifikasi faktor penyebab suatu fenomena, dan bahkan memprediksi hubungan sebab-akibatnya, serta menentukan pilihan terbaik atau generalisasi yang lebih luas. Oleh karena itu, penulis mengambil judul **"Evaluasi *Urban Renewal*: Revitalisasi Pasar Bulu Kota Semarang Tahun 2025"**, dengan besar harapan dari penelitian ini dapat memberikan inside baru dan menjadi bahan masukan untuk pemerintah Kota Semarang guna melaksanakan hasil rekomendasi

penelitian agar pasar Bulu Kota Semarang agar dapat menjadi sebuah tempat perdagangan yang kembali banyak penjual dan ramai pembelinya.

1.2 Rumusan Masalah

Seperti apa hasil revitalisasi Pasar Bulu Kota Semarang dalam memberikan perubahan di aspek fisik, ekonomi, dan sosial dalam perpektif *Urban Renewal*?

1.3 Tujuan Penelitian

Untuk mengidentifikasi dan menganalisis hasil revitalisasi Pasar Bulu Kota Semarang dalam aspek fisik, ekonomi, dan sosial dengan menggunakan teori *Urban Renewal.*

1.4 Manfaat Penelitian

a. Manfaat Teoritis

Penelitian mengenai evaluasi hasil revitalisasi pada kawasan Pasar Bulu Kota Semarang ini diharapkan dapat bermanfaat dalam perkembangan ilmu pengetahuan. Hasil penelitian dapat digunakan sebagai penguatan atas teori dan temuan penelitian-penelitian sebelumnya. Hasil penelitian ini juga diharapkan mampu menjawab permasalahan yang diangkat di dalam rumusan masalah sehingga mampu menjadi penelitian yang substantif. Serta penelitian ini juga dibuat agar dapat mengetahui problematika pemerintahan yang dikorelasikan dengan teori terkait sehingga hasil penelitian dapat lebih akurat dan bermanfaat dalam pengetahuan.

b. Manfaat Praktis

Penelitian yang nantinya dilakukan diharapkan dapat menjadi bahan evaluasi pemerintah atau dapat digunakan untuk alat pertimbangan dalam pengambilan keputusan oleh pemerintah, sehingga masalah yang masih ditemukan pada kebijakan pemerintah dapat diperbaiki. Selain itu, diharapkan bagi mahasiswa dapat digunakan untuk menemukan permasalahan yang belum dapat diselesaikan dengan perspektif lain.

1.5 Penelitian Terdahulu

Agar penelitian ini menjadi lebih terfokus pada suatu masalah penelitian, dapat menghasilkan kebaruan penelitian, dan memetakan posisi penelitian yang akan dilakukan oleh penulis. Maka penulis melakukan studi terhadap penelitian-penelitian terdahulu yang sejenis dengan tema penelitian yang akan dilakukan. Berdasarkan hal tersebut, penulis telah melakukan studi literatur terhadap hasil penelitian terdahulu dan hasilnya dijabarkan sebgai berikut.

Tabel 1.4 Daftar Artikel Tentang Revitalisasi dan *Urban Renewal*

No	Judul Penelitian	Penulis	Lokasi	Metode	Teori	Kesimpulan
1.	Evaluasi Kebijakan Revitalisasi Pasar Desa Melalui Program Digitalisasi Pasar di Pasar Kolombo Kalurahan Condongcatur	Reno Candra Sangaji (2022)	Pasar KolomboKalurahan Condongcatur, Kapanewon Depok, Kabupaten Sleman, DIY	Deskriptif kualitatif; wawancara dan observasi	Evaluasi kebijakan publik dari William N. Dunn (efektivitas, efisiensi, kecukupan, pemerataan, responsivitas, ketepatan), evaluasi implementasi kebijakan, evaluasi formal, serta konsep kebijakan publik	Kebijakan digitalisasi pasar (pasarkolombo.id) belum berjalan maksimal karena kurangnya keseriusan pemerintah kalurahan dalam implementasi, sehingga hasil revitalisasi digital belum optimal. Pemerintah diharapkan meningkatkan perhatian dan pengelolaan kebijakan.

2.	Evaluasi Program Revitalisasi Pasar Tradisional Pasar Pagaran Kecamatan Pagaran Kabupaten Tapanuli Utara	Idauli Lumbantobing, Marlan Hutahaean, Artha L. Tobing (2024)	Pasar Pagaran, Kecamatan Pagaran, Kabupaten Tapanuli Utara	Kualitatif deskriptif; wawancara dan dokumentasi	Model evaluasi program CIPP dari Stufflebeam (Context, Input, Process, Product), teori evaluasi program	Revitalisasi berhasil memperbaiki kondisi pasar: kebersihan meningkat, fasilitas lebih baik, infrastruktur lebih nyaman dan aman, ruang jual lebih tertata, parkir bertambah, dan pendapatan pedagang meningkat.
3.	Analisis Kebijakan Pengembangan Pasar Bulu Kota Semarang Berdasarkan Perda Nomor 9 Tahun 2013 tentang Pengaturan Pasar Tradisional	Fitri Anggi Br Peranginangin, Slamet Santoso, Dyah Lituhayu, Dyah Hariani (2021)	Pasar Bulu, Kota Semarang	Deskriptif kualitatif; wawancara, dokumentasi, data primer dan sekunder	Teori analisis kebijakan Bridgman & Davis (5 tahapan analisis kebijakan) dan parameter Patton & Sawicky (kelayakan teknis, ekonomi-finansial, politik, administratif)	Ditemukan berbagai masalah pasca pengembangan/revitalisasi Pasar Bulu, meliputi aspek fisik, ekonomi, manajemen pasar, dan sosial-budaya. Penelitian menghasilkan rekomendasi alternatif kebijakan untuk pengembangan Pasar Bulu berdasarkan perda yang berlaku.
4.	Implementasi Kebijakan Program Revitalisasi Pasar Tradisional di Kapanewon Prambanan Kabupaten Sleman Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta	Sabila Damariesta (2023)	Kapanewon Prambanan, Kabupaten Sleman, DIY	Kualitatif deskriptif dengan observasi, wawancara, dan dokumentasi	Teori Implementasi Kebijakan Edward III (komunikasi, sumber daya, disposisi, struktur birokrasi)	Implementasi kebijakan revitalisasi pasar tradisional di Kabupaten Sleman berjalan cukup baik dan konsisten. Namun masih terdapat hambatan pada aspek komunikasi, sumber daya, dan koordinasi birokrasi. Pemerintah melakukan upaya perbaikan melalui peningkatan koordinasi, pengelolaan pasar, dan dukungan fasilitas untuk pedagang.
5.	Evaluasi Kebijakan Revitalisasi Pasar Muntilan Kecamatan Muntilan Kabupaten Magelang	Ade Kurniawan (2022)	Kecamatan Muntilan, Kabupaten Magelang	Kualitatif deskriptif dengan observasi dan wawancara	Model Evaluasi CIPP (Context, Input, Process, Product) dari Stufflebeam	Kebijakan revitalisasi Pasar Muntilan dinilai sudah berjalan cukup baik, namun masih terdapat berbagai kendala seperti kurangnya pemahaman pengelola, kompetensi

						pelaksana yang belum optimal, proses implementasi yang belum lancar, serta munculnya dampak positif dan negatif bagi pedagang maupun pengelola pasar.
6.	Peremajaan Kawasan Kampung Bandeng Tambakrejo Semarang berdasarkan Preferensi Kelompok Usaha Masyarakat	Yuwananabdha Syahbi Syagata, Rina Kurniati, 2019	Kampung Bandeng Tambakrejo, Kota Semarang	Kualitatif; wawancara, observasi, dokumentasi, dan telaah dokumen; purposive sampling	Konsep Urban Renewal/peremajaan kawasan; pola Tribina (bina lingkungan, bina sosial, bina usaha); Permen PU No. 02/PRT/M/2016	Peremajaan kawasan diarahkan berdasarkan preferensi kelompok usaha masyarakat untuk mendukung keberlanjutan Kampung Bandeng Tambakrejo. Kebutuhan utama mencakup sarana produksi dan pemasaran, jalan, drainase, air bersih, pengelolaan limbah, persampahan, serta ruang terbuka publik. Hasil analisis menghasilkan lima zonasi, yaitu permukiman, perdagangan dan jasa, pengolahan, edukasi, serta ruang terbuka hijau. Penelitian menekankan keterkaitan bina usaha, bina lingkungan, dan bina sosial.

Penelitian Reno Candra Sangaji (2022)

Penelitian Reno Candra Sangaji (2022) berjudul *Evaluasi Kebijakan Revitalisasi Pasar Desa Melalui Program Digitalisasi Pasar di Pasar Kolombo Kalurahan Condongcatur*. Penelitian ini mengkaji permasalahan pelaksanaan revitalisasi pasar yang dilakukan melalui program digitalisasi pasar, khususnya penggunaan platform *pasarkolombo.id*. Permasalahan utama yang ditemukan adalah pelaksanaan kebijakan digitalisasi yang belum berjalan secara maksimal karena masih terdapat keterbatasan dalam keseriusan pemerintah kalurahan dalam mengimplementasikan

dan mengelola kebijakan tersebut. Kondisi tersebut menyebabkan hasil revitalisasi dalam aspek digital belum mencapai tujuan yang diharapkan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa diperlukan peningkatan perhatian dan pengelolaan kebijakan oleh pemerintah agar program digitalisasi dapat berjalan lebih optimal. Penelitian ini menunjukkan bahwa keberhasilan revitalisasi pasar tidak hanya ditentukan oleh pembangunan atau perubahan fisik pasar, tetapi juga oleh keseriusan pemerintah dalam mengimplementasikan dan mengelola program revitalisasi.

Penelitian Idauli Lumbantobing, Marlan Hutahaean, dan Artha L. Tobing (2024) berjudul *Evaluasi Program Revitalisasi Pasar Tradisional Pasar Pagaran Kecamatan Pagaran Kabupaten Tapanuli Utara*. Penelitian ini dilatarbelakangi oleh kebutuhan untuk mengetahui sejauh mana program revitalisasi mampu memperbaiki kondisi dan fungsi pasar tradisional. Dengan menggunakan model evaluasi CIPP yang terdiri atas *context, input, process,* dan *product*, penelitian tersebut menemukan bahwa revitalisasi Pasar Pagaran memberikan sejumlah perubahan positif. Perubahan tersebut terlihat dari meningkatnya kebersihan pasar, membaiknya fasilitas dan infrastruktur, meningkatnya kenyamanan dan keamanan, serta semakin tertatanya ruang berjualan. Temuan ini menunjukkan bahwa revitalisasi pasar dapat memberikan dampak terhadap aspek fisik sekaligus aspek ekonomi apabila pelaksanaannya mampu menjawab kebutuhan pasar dan pedagang.

Penelitian Fitri Anggi Br Peranginangin, Slamet Santoso, Dyah Lituhayu, dan Dyah Hariani (2021) berjudul *Analisis Kebijakan Pengembangan Pasar Bulu Kota Semarang Berdasarkan Perda Nomor 9 Tahun 2013 tentang Pengaturan*

Pasar Tradisional. Penelitian ini memiliki keterkaitan yang sangat erat dengan penelitian mengenai revitalisasi Pasar Bulu karena secara langsung mengkaji kondisi Pasar Bulu setelah dilakukan pengembangan atau revitalisasi. Permasalahan yang ditemukan tidak hanya berkaitan dengan kondisi fisik pasar, tetapi juga mencakup aspek ekonomi, manajemen pasar, serta sosial-budaya. Berdasarkan permasalahan tersebut, penelitian menghasilkan beberapa alternatif kebijakan untuk mendukung pengembangan Pasar Bulu dengan berpedoman pada peraturan daerah yang berlaku. Penelitian ini memperlihatkan bahwa persoalan Pasar Bulu merupakan persoalan yang bersifat multidimensional, sehingga evaluasi terhadap revitalisasi pasar perlu melihat lebih dari sekadar perubahan bangunan fisik.

Penelitian Sabila Damariesta (2023) berjudul *Implementasi Kebijakan Program Revitalisasi Pasar Tradisional di Kapanewon Prambanan Kabupaten Sleman Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta*. Penelitian ini membahas pelaksanaan kebijakan revitalisasi pasar tradisional dengan melihat empat aspek implementasi kebijakan Edward III, yaitu komunikasi, sumber daya, disposisi, dan struktur birokrasi. Permasalahan yang ditemukan dalam pelaksanaan revitalisasi terutama berkaitan dengan masih adanya hambatan pada aspek komunikasi, keterbatasan sumber daya, dan koordinasi birokrasi. Penelitian ini menunjukkan bahwa pencapaian tujuan revitalisasi pasar juga sangat dipengaruhi oleh proses implementasi kebijakan dan kemampuan pemerintah dalam melakukan koordinasi dengan pihak-pihak yang terlibat.

Penelitian Ade Kurniawan (2022) berjudul *Evaluasi Kebijakan Revitalisasi Pasar Muntilan Kecamatan Muntilan Kabupaten Magelang*. Penelitian ini mengevaluasi pelaksanaan revitalisasi Pasar Muntilan menggunakan model evaluasi CIPP yang mencakup *context, input, process,* dan *product*. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kebijakan revitalisasi Pasar Muntilan secara umum telah berjalan cukup baik, tetapi dalam pelaksanaannya masih ditemukan sejumlah kendala. Kendala tersebut antara lain kurangnya pemahaman pengelola, kompetensi pelaksana yang belum optimal, serta proses implementasi yang belum sepenuhnya berjalan lancar. Temuan tersebut menunjukkan bahwa keberhasilan revitalisasi tidak hanya dapat dilihat dari terlaksananya pembangunan pasar, tetapi juga perlu mempertimbangkan proses pelaksanaan serta dampak yang muncul bagi kelompok yang terlibat di dalamnya.

Penelitian Yuwananabdha Syahbi Syagata dan Rina Kurniati (2019) berjudul *Peremajaan Kawasan Kampung Bandeng Tambakrejo Semarang berdasarkan Preferensi Kelompok Usaha Masyarakat*. Penelitian ini membahas peremajaan kawasan dengan menggunakan konsep *Urban Renewal* serta pendekatan Tribina yang meliputi bina lingkungan, bina sosial, dan bina usaha. Permasalahan yang menjadi perhatian penelitian adalah kebutuhan masyarakat dan kelompok usaha terhadap berbagai sarana pendukung keberlanjutan kawasan, seperti sarana produksi dan pemasaran, jalan, drainase, air bersih, pengelolaan limbah, persampahan, dan ruang terbuka publik. Hasil penelitian menunjukkan bahwa peremajaan kawasan perlu diarahkan berdasarkan preferensi kelompok usaha masyarakat agar mampu mendukung keberlanjutan kawasan. Penelitian

tersebut menghasilkan lima zonasi, yaitu permukiman, perdagangan dan jasa, pengolahan, edukasi, serta ruang terbuka hijau. Temuan ini menegaskan adanya keterkaitan antara aspek usaha, lingkungan, dan sosial dalam proses peremajaan kawasan, sehingga pendekatan *Urban Renewal* tidak hanya berorientasi pada perubahan fisik, tetapi juga mempertimbangkan keberlanjutan aktivitas ekonomi dan sosial masyarakat.

Berdasarkan sintesis penelitian terdahulu tersebut, dapat ditemukan beberapa celah penelitian sekaligus unsur kebaruan yang dapat dijadikan dasar dalam penyusunan skripsi. Sebagian besar penelitian sebelumnya lebih berfokus pada evaluasi kebijakan revitalisasi pasar menggunakan pendekatan implementasi kebijakan maupun evaluasi program, seperti model CIPP dan evaluasi kebijakan William N. Dunn. Penelitian-penelitian tersebut umumnya menitikberatkan pada aspek fisik pasar, efektivitas program revitalisasi, digitalisasi pasar, peningkatan fasilitas, serta dampak ekonomi terhadap pedagang. Selain itu, penelitian terdahulu juga banyak menyoroti kendala implementasi kebijakan, seperti lemahnya koordinasi birokrasi, keterbatasan sumber daya, kurang optimalnya pengelolaan pasar, dan rendahnya kompetensi pelaksana kebijakan.

Namun demikian, dari berbagai penelitian tersebut masih ditemukan keterbatasan. Pertama, penelitian terdahulu cenderung berfokus pada evaluasi implementasi program revitalisasi pasar secara umum dan belum secara mendalam mengkaji keterkaitan antara revitalisasi pasar dengan konsep *urban renewal* maupun pembangunan kawasan perkotaan secara terpadu. Kedua, sebagian besar penelitian hanya menyoroti aspek administratif dan ekonomi pasar, sementara

aspek sosial, tata ruang kawasan, keberlanjutan lingkungan, serta perubahan perilaku masyarakat pasca revitalisasi masih belum banyak dianalisis secara komprehensif.

Kebaruan dalam penelitian ini terletak pada upaya peneliti untuk mengintegrasikan analisis revitalisasi pasar tidak hanya sebagai implementasi kebijakan publik, tetapi juga sebagai bagian dari strategi *urban renewal* yang mencakup dimensi fisik, ekonomi, sosial, dan tata kelola kawasan pasar. Selain itu, penelitian ini juga menghadirkan analisis yang lebih komprehensif terkait dampak revitalisasi terhadap aktivitas ekonomi masyarakat, kenyamanan ruang publik, serta keberlanjutan pengelolaan pasar pasca revitalisasi. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan mampu memberikan perspektif baru dalam kajian revitalisasi pasar tradisional, khususnya dalam konteks pembangunan perkotaan dan pemberdayaan ekonomi masyarakat secara berkelanjutan.

1.6 Kerangka Teoritis

1. *Urban Renewal*

   Politik perkotaan merupakan konsep yang menjelaskan bagaimana proses kekuasaan, pengambilan kebijakan, serta hubungan antar aktor pemerintah, masyarakat, dan sektor ekonomi berlangsung dalam pengelolaan kawasan perkotaan. Dalam konteks pembangunan kota, politik perkotaan tidak hanya membahas persoalan pemerintahan secara administratif, tetapi juga menyangkut bagaimana pemerintah menentukan arah pembangunan, distribusi sumber daya, penataan ruang kota, hingga pengelolaan aktivitas ekonomi masyarakat perkotaan. Politik perkotaan

menjadi penting karena perkembangan kota selalu melibatkan berbagai kepentingan yang saling berkaitan, baik kepentingan ekonomi, sosial, maupun politik dalam proses pembangunan kawasan perkotaan.

Menurut David Harvey (1989), politik perkotaan mengalami perubahan dari pola managerialism menuju entrepreneurialism, yaitu perubahan orientasi pemerintah kota yang sebelumnya hanya berfokus pada pelayanan publik menjadi lebih berorientasi pada pembangunan ekonomi dan daya saing kota. Dalam pandangan ini, pemerintah daerah dituntut mampu menciptakan kebijakan pembangunan yang dapat meningkatkan pertumbuhan ekonomi kawasan perkotaan, termasuk melalui pengembangan pusat perdagangan, revitalisasi kawasan ekonomi, dan penataan ruang kota.

Dalam penelitian kali ini penulis menggunakan tipe evaluasi dari konsep *urban renewal*, yaitu upaya pembaharuan kawasan perkotaan yang mengalami penurunan fungsi, baik secara fisik, ekonomi, maupun sosial (Couch, 1990), *urban renewal* tidak hanya berorientasi pada pembangunan fisik, tetapi juga harus mampu menghidupkan kembali aktivitas ekonomi serta menjaga keberlanjutan sosial masyarakat. Oleh karena itu, evaluasi revitalisasi pasar tidak cukup hanya dilihat dari hasil pembangunan fisik, melainkan juga dari dampaknya terhadap pedagang dan aktivitas ekonomi lokal. Berdasarkan konsep *urban renewal* menurut Chris Couch (1990), parameter evaluasi dapat dikelompokkan ke dalam tiga dimensi utama, yaitu:

a. Dimensi Fisik

Dalam perspektif urban renewal, dimensi fisik merupakan aspek yang paling awal dan paling mudah diamati dari suatu program revitalisasi kawasan. Menurut Couch (1990), pembaruan perkotaan tidak hanya bertujuan memperbaiki bangunan yang mengalami penurunan kualitas, tetapi juga meningkatkan fungsi ruang sehingga mampu mendukung aktivitas masyarakat secara lebih efektif.

Keberhasilan revitalisasi dapat dilihat dari bagaimana renovasi fisik dan penataan lingkungan mendukung fungsi kawasan yang mengacu pada perubahan kondisi bangunan, tata ruang, sarana prasarana, serta kualitas lingkungan kawasan setelah revitalisasi (Couch, 1990).

Salah satu aspek utama dalam dimensi fisik adalah kualitas bangunan. Revitalisasi umumnya diwujudkan melalui pembangunan atau renovasi gedung pasar yang lebih representatif. Kualitas bangunan dapat dilihat dari kondisi struktur bangunan, kekuatan konstruksi, ketersediaan ruang dagang yang memadai, serta desain bangunan yang mampu mendukung aktivitas kawasan tersebut. Aspek fisik tidak hanya mengenai bangunan yang berdiri, tetapi juga kualitas kontruksi, material, dan keteraturan bangunan (Chouc, 1990).

Selain bangunan, tata ruang pasar juga menjadi bagian penting dalam dimensi fisik. Tata ruang berkaitan dengan pengaturan lokasi kios, los, jalur sirkulasi, area bongkar muat, area parkir, serta ruang

pendukung lainnya. Penataan yang baik memungkinkan arus pergerakan pengunjung menjadi lebih lancar sehingga aktivitas jual beli dapat berlangsung secara efektif. Revitalisasi harus menghasilkan lingkungan kawasan yang lebih tertata, nyaman, dan memiliki kualitas visual yang lebih baik dibandingkan kondisi sebelumnya (Chouc, 1990).

Aspek berikutnya adalah infrastruktur dan fasilitas pendukung, keberhasilan revitalisasi juga diamati melalui perubahan fisik yang nyata dan dirasakan langsung oleh pengguna pasar (Chouc, 1990). Revitalisasi mencakup penyediaan fasilitas seperti sistem drainase, sanitasi, toilet umum, tempat pembuangan sampah, jaringan listrik, sistem air bersih, pencahayaan, ventilasi, serta fasilitas keamanan.

Kebersihan dan kualitas lingkungan juga merupakan bagian dari dimensi fisik, kawasan yang sering menghadapi permasalahan sampah, bau tidak sedap, genangan air, dan kondisi lingkungan yang kurang terawat. Dalam perspektif urban renewal, keberhasilan revitalisasi fisik tidak hanya diukur dari megahnya bangunan baru, tetapi juga dari tingkat pemanfaatannya oleh masyarakat dan pengguna pasar (Chouc, 1990).

b. Dimensi Ekonomi

Dalam teori *urban renewal*, tujuan utama revitalisasi tidak hanya memperbaiki kondisi fisik kawasan, tetapi juga menghidupkan kembali aktivitas ekonomi yang mengalami penurunan. Menurut Chouc (1990)

menjelaskan bahwa keputusan urban renewal didasarkan pada pertimbangan mengenai umur ekonomi bangunan serta potensi keuntungan ekonomi yang dapat diperoleh dari bangunan yang diperbarui.

Kebutuhan produsen dan konsumen terhadap ruang perkotaan menjadi faktor utama yang menentukan permintaan terhadap suatu bangunan atau kawasan dimensi ekonomi menjadi aspek yang sangat penting (Chouc, 1990). Dengan kata lain, keberhasilan revitalisasi tidak hanya dilihat dari bangunan yang lebih baik, tetapi juga dari meningkatnya aktivitas ekonomi yang berlangsung di dalamnya.

Salah satu indikator utama dalam dimensi ekonomi adalah peningkatan jumlah pengunjung. Menurut Couch (1990) menyatakan bahwa *urban renewal* berperan dalam mengembalikan kawasan perkotaan agar dapat kembali dimanfaatkan secara produktif dan memberikan manfaat ekonomi, kawasan yang ramai menunjukkan bahwa revitalisasi berhasil meningkatkan daya tarik.

Aspek kedua adalah peningkatan omzet atau pendapatan pedagang. Revitalisasi tidak hanya berupa pembangunan baru, tetapi juga renovasi dan perbaikan yang bertujuan mempertahankan aktivitas ekonomi kawasan (Chouc, 1990). Pendapatan pedagang menjadi indikator yang sering digunakan untuk menilai keberhasilan revitalisasi karena secara langsung mencerminkan kondisi ekonomi kawasan.

Aspek lain yang perlu diperhatikan adalah keberlanjutan ekonomi. Chouc menegaskan bahwa revitalisasi tidak boleh hanya menghasilkan peningkatan ekonomi jangka pendek. Keberhasilan yang sesungguhnya adalah ketika kawasan mampu mempertahankan aktivitas ekonominya dalam jangka panjang. Oleh karena itu, evaluasi revitalisasi perlu melihat apakah peningkatan ekonomi yang terjadi dapat bertahan dan berkembang setelah proyek pembangunan selesai. Dengan demikian, fokus utama bukan hanya pembangunan fisik, tetapi bagaimana pembangunan tersebut mampu meningkatkan aktivitas perdagangan, pendapatan masyarakat, kesempatan kerja, serta keberlanjutan ekonomi kawasan.

c. Dimensi Sosial

Dimensi sosial merupakan aspek yang sering kali kurang mendapat perhatian dalam pelaksanaan revitalisasi, padahal dalam teori urban renewal aspek ini memiliki posisi yang sangat penting. Menurut Chouch (1990) menyatakan bahwa urban renewal membawa perubahan dalam penggunaan ruang perkotaan yang pada akhirnya memengaruhi cara dan kondisi masyarakat dalam menjalani kehidupannya. Revitalisasi pasar tidak hanya mengubah bangunan fisik, tetapi juga mengubah pola kehidupan sosial masyarakat yang menggunakan ruang tersebut.

Salah satu aspek utama dalam dimensi sosial adalah tingkat penerimaan masyarakat terhadap revitalisasi. Menurut Chouc (1990)

menyatakan bahwa dalam revitalisasi kawasan perlu dilihat apakah kebutuhan pedagang lama, pedagang kecil, maupun masyarakat sekitar telah terakomodasi. Keberhasilan revitalisasi dapat dilihat dari sejauh mana pedagang, pengunjung, dan masyarakat merasa bahwa perubahan yang dilakukan memberikan manfaat bagi mereka. Apabila revitalisasi mendapatkan dukungan dan diterima secara positif oleh masyarakat, maka peluang keberhasilannya akan lebih besar.

Aspek berikutnya adalah perubahan pola interaksi sosial, menurut Couch (1990), urban renewal dapat menimbulkan dampak sosial terhadap komunitas yang terdampak serta memberikan konsekuensi psikologis bagi individu yang mengalami perubahan tersebut. Hubungan sosial tersebut menjadi salah satu keunggulan kawasan dibandingkan pusat perbelanjaan modern. Dimensi sosial juga mencakup rasa nyaman dan rasa aman yang dirasakan pengguna pasar, dampak sosial langsung yang dirasakan oleh pedagang, pembeli, dan masyarakat sekitar setelah revitalisasi (Chouc, 1990).

Lingkungan yang aman dan nyaman akan mendorong masyarakat untuk beraktivitas lebih lama di kawasan tersebut. Dampak sosial lainnya adalah perubahan akses masyarakat terhadap ruang publik, revitalisasi tidak bisa hanya dilihat dari pembangunan fisik, tetapi juga dari bagaimana masyarakat merasakan manfaat atau justru kerugiannya (Chouc, 1990). Revitalisasi harus memastikan bahwa kawasan tersebut tetap inklusif dan dapat dimanfaatkan oleh seluruh lapisan masyarakat.

Secara keseluruhan, dimensi sosial menegaskan bahwa revitalisasi bukan hanya proses pembangunan fisik dan ekonomi, melainkan juga proses pembangunan manusia.

1.7 Definisi Konsep

Konsep *urban renewal* atau pembaharuan kawasan perkotaan merupakan suatu upaya penataan kembali kawasan yang mengalami penurunan fungsi fisik, sosial, maupun ekonomi agar dapat kembali hidup dan berfungsi secara optimal. Menurut Chris Couch (1990), *urban renewal* tidak hanya berorientasi pada pembangunan fisik semata, tetapi juga diarahkan pada penguatan aktivitas ekonomi, peningkatan kualitas lingkungan kawasan, serta menjaga keberlanjutan fungsi sosial masyarakat perkotaan. Dalam konteks pasar tradisional, revitalisasi pasar menjadi bagian dari implementasi *urban renewal* karena bertujuan memperbaiki kondisi kawasan perdagangan agar mampu beradaptasi dengan perkembangan kota modern tanpa menghilangkan karakteristik lokal masyarakat.

Dalam perspektif politik perkotaan, revitalisasi pasar tradisional tidak hanya dipahami sebagai pembangunan ulang bangunan pasar atau sekadar perbaikan sarana dan prasarana perdagangan. Lebih dari itu, revitalisasi pasar merupakan bentuk intervensi pemerintah daerah dalam menjaga keberlangsungan ruang ekonomi masyarakat kecil di tengah tekanan modernisasi dan kapitalisasi ruang kota.

1.8 Operasionalisasi Konsep

Tabel 1.5 Operasionalisasi Konsep

No	Konsep	Dimensi Konsep	Parameter
1	Evaluasi (*Urban Renewal*)	Dimensi Fisik	1. Kondisi bangunan pasar pasca revitalisasi 2. Ketersediaan fasilitas pendukung 3. Tata letak kios, sirkulasi, dan aksesbilitas 4. Kebersihan, kenyamanan, dan estetika pasar
		Dimensi Ekonomi	1. Perubahan omzet pedagang 2. Jumlah pembeli dan jumlah okupansi kios 3. Tingkat aktifitas perdagangan 4. Pemanfaatan fasilitas pasar 5. Keberlanjutan usaha dan perkembangan ekonomi kawasan
		Dimensi Sosial	1. Perubahan aktivitas sosial di pasar 2. Persepsi pedagang, pembeli, dan masyarakat 3. Interaksi dan solidaritasantar pedagang 4. Partisipasi dan penerimaan pedagang terhadap revitalisasi

1.9 Kerangka Berpikir

Gambar 1.1 Kerangka Berpikir Penelitian



1.10 Metode Penelitian

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah *mixed methode* dengan strategi studi kasus menggunakan data kualitatif yang berbentuk verbal dan data kuantitatif berbentuk angket pertanyaan sebagai trianggulasi data dalam menguatkan temuan yang ada. Cara memperoleh data kualitatif dilakukan melalui wawancara dan dokumentasi yang diharapkan akan didapatkan deskripsi yang jelas berkenaan dengan data dan penyebaran angket pertanyaan untuk objek secara langsung agar data sinkron dengan fakta yang terjadi di lapangan tanpa adanya rekayasa dan lebih objektif.

1.10.1 Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini mengambil tiga tempat penelitian yaitu Dinas Perdagangan Kota Semarang, Unit Pelaksana Teknis Daerah Bulu Kota Semarang, dan Pasar Bulu Kota Semarang

1.10.2 Subjek Penelitian

Untuk mengevaluasi hasil revitalisasi pasar Bulu Kota Semarang maka ssubjek dari penelitian ini adalah :

1. Dinas Perdagangan Kota Semarang
2. Pengelola Pasar Bulu Kota Semarang
3. Penjual dan pembeli di pasar Bulu Kota Semarang
4. Masyarakat sekitar Pasar Bulu Kota Semarang
5. Lembaga Swadaya Masyarakat

Untuk menentukan sampel dari penelitian ini menggunakan rumus slovin sebagaimana berikut ini:

Populasi (N)

Jumlah pedagang = 380

Margin of Error (e) = 5% = 0,05

Rumus Slovin:

$$n = \frac{N}{1 + Ne^2}$$

Substitusi:

$$n = \frac{380}{1 + 380(0,05)^2}$$

$$n = \frac{380}{1 + 380(0,0025)}$$

$$n = \frac{380}{1 + 0,95}$$

$$n = \frac{380}{1,95}$$

$$n = 194,87$$

Dibulatkan menjadi: 195 responden

1.10.3 Sumber Data

Dalam pengumpulan sumber data, peneliti melakukan pengumpulan sumber data dalam wujud data primer dan data sekunder. Data Primer ialah jenis dan sumber data penelitian yang di peroleh secara langsung dari sumber pertama ,baik individu maupun kelompok. Jadi data yang di dapatkan secara langsung melalui survei dan wawancara. Data primer secara khusus di lakukan untuk menjawab pertanyaan penelitian. Data Sekunder merupakan sumber data suatu penelitian yang di peroleh peneliti secara tidak langsung melalui media perantara (di peroleh atau dicatat oleh pihak

lain). Data sekunder itu berupa bukti,catatan atau laporan historis yang telah tersusun dalam arsip atau data dokumenter

1.10.4 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan berdasarkan (Creswell,1997) melibatkan tiga jenis strategi, yaitu melalui wawancara, dokumentasi, dan audio visual. Yang pertama, wawancara kualitatif menurut Creswell (1997) menggambarkan peneliti dapat melakukan face to face interview (wawancara berhadap-hadapan) dengan partisipan, mewawancari melalui telepon, atau terlibat dalam focus group interview (interview dalam kelompok tertentu) yang terdiri dari enam sampai delapan partisipan perkelompok. Wawancara-wawancara seperti ini memerlukan pertanyaan-pertanyaan yang secara umum dirancang untuk memunculkan pandangan dan opini dari para partisipan.

Kedua dokumentasi, dokumentasi adalah teknik pengumpulan data yang tidak langsung ditujukan pada subjek penelitian, tetapi melalui dokumen. Dokumen adalah catatan tertulis yang isinya berupa pernyataan tertulis yang disusun oleh seseorang atau lembaga untuk keperluan pengujian suatu peristiwa, dan berguna bagi sumber data, bukti, informasi kealamiahan yang sukar diperoleh, sukar ditemukan dan membuka kesempatan untuk lebih memperluas pengetahuan terhadap sesuatu yang diselidiki.

Penggunaan metode dokumentasi dalam penelitian mengenai "Evaluasi *Urban Renewal* : Revitalisasi Kawasan Pasar Bulu Kota

Semarang", digunakan sebagai data pendukung terkait masalah penelitian. Hasil penelitian dari observasi dan wawancara, akan lebih kredibel/dapat dipercaya apabila dilengkap dengan dokumen.

Ketiga audio dan visual, data dalam audio visual ini dapat berupa foto, objek-objek seni, video tape atau segala jenis suara atau bunyi. Metode ini bisa menjadi metode yang tidak terlalu menonjol dalam proses pengumpulan data.

1.10.5 Teknik Analisis Data

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif. Menurut Creswell (2007) mengemukakan langkah-langkah dalam analisis data meliputi :

1. Mempersiapkan data (data mentah, transkip data lapangan, gambar dan sebagainya)
2. Mengolah dan mempersiapkan data untuk dianalisis seperti transkip wawancara, memilah-milah dan menyusun data sesuai sumber informasi
3. Membaca keseluruhan data untuk menangkap gagasan umum apa yang terkandung dari informasi partisipasi
4. Menganalisis lebih detail dengan meng-coding. Coding merupakan proses mengolah materi atau informasi menjadi segmen-segmen tulisan sebelum memaknainya
5. Terapkan proses coding untuk mendeskripsikan setting, kategori dan tematema yang akan dianalisis.

Kemudian peneliti membuat analisis yang lebih kompleks dengan cara membaca seluruh deskripsi, peneliti mencarikan pernyataan-pernyataan yang signifikan dari tiap deskripsi, pernyataan dirumuskan menjadi makna yang selanjutnya dikelompokkan kedalam tema-tema menjadi deskripsi naratif

1.10.6 Kualitas Data

Menurut Sugiyono (2015:83) triangulasi data merupakan teknik pengumpulan data yang sifatnya menggabungkan berbagai data dan sumber yang telah ada.

1. Triangulasi sumber triangulasi sumber untuk menguji kredibiltas suatu data dilakukan dengan cara melakukan pengecekan pada data yang telah diperoleh dari berbagai sumber data seperti hasil wawancara, arsip, maupun dokumen lainnya.
2. Triangulasi teknik triangulasi teknik untuk menguji kredibiltas suatu data dilakukan dengan cara melakukan pengecekan pada data yang telah dipeoleh dari sumber yang sama menggunakan teknik yang berbeda.
3. Triangulasi waktu waktu dapat mempengaruhi kredibilitas suatu data. Data yang diperoleh dengan teknik wawancara dipagi hari pada saat narasumber masih segar biasanya akan menghasilkan data yang lebih valid.