BAB IV

PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian mengenai revitalisasi Pasar Bulu Kota Semarang dengan menggunakan pendekatan Urban Renewal Chris Couch yang meliputi dimensi fisik, ekonomi, dan sosial, dapat disimpulkan bahwa revitalisasi Pasar Bulu telah memberikan perubahan yang cukup jelas pada dimensi fisik. Kondisi bangunan menjadi lebih baik, tertata, bersih, dan layak digunakan dibandingkan sebelum revitalisasi. Fasilitas pendukung seperti MCK, air, mushola, jalur sirkulasi, serta fasilitas perdagangan pada dasarnya telah tersedia dan dapat digunakan oleh pedagang maupun pembeli. Dari sisi akses dan tata ruang, pasar juga menjadi lebih teratur. Namun demikian, masih terdapat beberapa persoalan, terutama penempatan pedagang pada lantai yang berbeda sehingga sebagian pembeli harus naik ke lantai atas, masih terdapat kios yang kosong, serta terdapat fasilitas tertentu seperti eskalator yang mengalami gangguan. Dengan demikian, revitalisasi dapat dinilai cukup berhasil dari aspek fisik, tetapi keberhasilan tersebut belum sepenuhnya diikuti oleh peningkatan fungsi pasar secara keseluruhan. Temuan ini juga diperkuat oleh persepsi pedagang, pembeli, pengelola, dan masyarakat yang secara umum mengakui bahwa kondisi fisik Pasar Bulu sudah lebih baik setelah revitalisasi.

Pada dimensi ekonomi, revitalisasi belum mampu memberikan perubahan yang sesuai dengan tujuan awal untuk menghidupkan kembali

aktivitas perdagangan dan meningkatkan kesejahteraan pedagang. Jumlah pembeli mengalami penurunan, keterisian kios belum optimal, aktivitas perdagangan cenderung menurun, dan sebagian pedagang bahkan menghentikan kegiatan usahanya. Kondisi tersebut dipengaruhi oleh berbagai faktor, antara lain perubahan pola belanja masyarakat setelah COVID-19, perkembangan perdagangan secara daring, keberadaan pedagang di sekitar jalan, minimarket, swalayan, dan warung yang beroperasi selama 24 jam. Oleh karena itu, permasalahan Pasar Bulu tidak dapat dipahami hanya sebagai persoalan bangunan, tetapi juga berkaitan dengan kemampuan pasar untuk menarik kembali konsumen dan mempertahankan keberlanjutan usaha pedagang. Dalam konteks ini, pendapatan retribusi pasar juga tidak dapat dijadikan sebagai satu-satunya tolok ukur pendapatan atau kesejahteraan pedagang, karena retribusi merupakan penerimaan pemerintah dari aktivitas pelayanan/pemanfaatan fasilitas pasar, sedangkan pendapatan pedagang ditentukan oleh omzet, jumlah transaksi, jumlah pembeli, harga dan volume barang yang terjual, serta biaya usaha. Dengan demikian, penurunan atau kenaikan retribusi perlu dibaca sebagai salah satu indikator pengelolaan pasar, bukan sebagai gambaran langsung mengenai pendapatan pedagang.

Pada dimensi sosial, revitalisasi juga belum menghasilkan perubahan yang berarti terhadap aktivitas sosial masyarakat. Hubungan antara pedagang, pembeli, pengelola, dan masyarakat pada umumnya tetap baik serta tidak ditemukan konflik besar akibat revitalisasi. Pedagang juga pada dasarnya menerima hasil revitalisasi dan selama proses pembangunan bersedia

ditempatkan sementara di luar pasar serta ikut mengawasi dan bergotong royong bersama pemerintah. Namun, partisipasi tersebut belum sepenuhnya dapat dikatakan optimal karena masih terdapat pandangan bahwa aspirasi pedagang belum seluruhnya terakomodasi. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa revitalisasi Pasar Bulu secara keseluruhan dapat dikategorikan sebagai revitalisasi yang berhasil pada aspek fisik, tetapi belum optimal pada aspek ekonomi dan sosial. Dengan kata lain, tujuan revitalisasi belum sepenuhnya tercapai karena perbaikan fisik belum diikuti dengan pemulihan aktivitas perdagangan, peningkatan jumlah pengunjung, keberlanjutan usaha pedagang, dan penguatan fungsi sosial pasar secara signifikan.

4.2 Saran

Berdasarkan hasil penelitian, Pemerintah Kota Semarang khususnya Dinas Perdagangan perlu melihat revitalisasi Pasar Bulu sebagai proses yang berkelanjutan dan tidak berhenti pada pembangunan atau perbaikan bangunan. Revitalisasi perlu dilanjutkan melalui program pengelolaan, promosi, pemberdayaan pedagang, peningkatan daya tarik pasar, serta evaluasi secara berkala. Pemerintah juga perlu menyusun evaluasi berdasarkan kondisi nyata di lapangan dengan memperhatikan jumlah pengunjung, tingkat keterisian kios, perkembangan aktivitas perdagangan, keberlanjutan usaha pedagang, serta penerimaan masyarakat. Pendekatan tersebut diperlukan agar pembangunan fisik yang telah dilakukan dapat menghasilkan manfaat ekonomi dan sosial secara nyata.

4.2.1 Dimensi Fisik

Pada dimensi fisik, pemerintah perlu mempertahankan dan meningkatkan kualitas bangunan serta fasilitas yang telah tersedia. Pemeliharaan fasilitas harus dilakukan secara rutin agar kualitas bangunan tidak kembali mengalami penurunan. Fasilitas yang mengalami gangguan, khususnya eskalator, perlu segera diperbaiki karena akses vertikal merupakan bagian penting dari pasar yang memiliki beberapa lantai. Pengelola juga perlu memastikan bahwa seluruh fasilitas dapat digunakan secara optimal oleh pedagang maupun pembeli.

Penataan kios perlu dievaluasi kembali dengan mempertimbangkan kemudahan pembeli dalam menjangkau pedagang. Penempatan jenis dagangan pada lantai tertentu perlu dipertimbangkan berdasarkan karakteristik barang, intensitas kunjungan, dan kebiasaan konsumen. Hal ini penting karena salah satu persoalan yang ditemukan adalah sebagian pedagang berada di lantai atas sehingga pembeli harus melakukan perjalanan lebih jauh untuk memperoleh barang yang dibutuhkan. Pemerintah juga perlu meningkatkan pengawasan terhadap kebersihan, kenyamanan, dan penggunaan ruang bersama agar seluruh bagian pasar memiliki tingkat kenyamanan yang relatif sama.

4.2.2 Dimensi Ekonomi

Pada dimensi ekonomi, pemerintah perlu menjadikan peningkatan jumlah pengunjung dan keberlanjutan usaha pedagang sebagai prioritas utama. Program revitalisasi lanjutan sebaiknya tidak hanya berupa promosi

sesaat, tetapi dilakukan secara konsisten melalui kegiatan pemasaran pasar, event tematik, promosi produk unggulan, serta pengembangan Pasar Bulu sebagai pasar yang memiliki daya tarik tersendiri. Kondisi pasar yang sepi dan masih banyaknya kios kosong menunjukkan bahwa persoalan utama setelah revitalisasi bukan lagi sekadar ketersediaan ruang berdagang, tetapi bagaimana ruang tersebut dapat menghasilkan aktivitas ekonomi yang berkelanjutan.

Pemerintah juga perlu membantu pedagang beradaptasi dengan perubahan pola konsumsi masyarakat. Pedagang dapat diberikan pendampingan mengenai pemasaran digital, penggunaan media sosial, pelayanan konsumen, pengemasan produk, serta strategi penjualan yang menggabungkan aktivitas perdagangan secara langsung dengan perdagangan daring. Hal ini penting karena persaingan dengan pasar online, minimarket, swalayan, pedagang jalanan, dan warung yang buka 24 jam menjadi salah satu faktor yang menyebabkan aktivitas Pasar Bulu mengalami penurunan.

Pemerintah perlu melakukan evaluasi terhadap kios-kios yang kosong dengan mencari penyebabnya secara lebih spesifik. Kios kosong tidak cukup hanya dicatat sebagai persoalan keterisian, tetapi perlu diketahui apakah penyebabnya adalah rendahnya jumlah pengunjung, lokasi kios, jenis barang yang dijual, kemampuan pedagang membayar biaya operasional, atau faktor lainnya. Dengan demikian, kebijakan yang diberikan dapat lebih tepat sasaran.

4.2.3 Dimensi Sosial

Pada dimensi sosial, pemerintah perlu meningkatkan kualitas partisipasi pedagang dalam pengelolaan dan pengembangan Pasar Bulu. Partisipasi tidak hanya dilakukan ketika pembangunan berlangsung, tetapi juga dalam menentukan program promosi, penataan pedagang, pemeliharaan fasilitas, serta evaluasi kondisi pasar. Pembentukan atau penguatan forum komunikasi antara pemerintah, pengelola, paguyuban pedagang, masyarakat sekitar, dan pengguna pasar dapat menjadi sarana untuk menyampaikan keluhan serta mencari solusi secara bersama.

Pemerintah juga perlu mempertahankan hubungan sosial yang sudah berjalan baik antara pedagang, pembeli, pengelola, dan masyarakat. Kondisi tidak adanya konflik besar setelah revitalisasi merupakan modal sosial yang perlu dipertahankan. Namun, karena aktivitas sosial ikut dipengaruhi oleh sepinya pasar, upaya menghidupkan kembali aktivitas ekonomi secara tidak langsung juga dapat menghidupkan kembali fungsi sosial Pasar Bulu sebagai ruang interaksi masyarakat. Hal ini sejalan dengan temuan penelitian bahwa aktivitas sosial pedagang pada dasarnya tetap baik, tetapi intensitas aktivitas pasar mengalami penurunan seiring dengan berkurangnya jumlah pengunjung dan aktivitas perdagangan.

Dengan demikian, pengembangan Pasar Bulu ke depan perlu diarahkan tidak hanya sebagai tempat transaksi ekonomi, tetapi juga sebagai ruang publik yang mampu mempertemukan pedagang, pembeli, dan masyarakat. Kegiatan sosial, promosi produk lokal, kegiatan komunitas, dan

aktivitas yang mampu menarik masyarakat dapat dikembangkan secara terencana sehingga Pasar Bulu tidak hanya memiliki bangunan yang baik, tetapi juga kembali memiliki vitalitas ekonomi dan sosial.

4.2.4 Rekomendasi Kebijakan

Berdasarkan hasil penelitian, revitalisasi pasar di Kota Semarang perlu dipandang sebagai kebijakan yang tidak hanya berorientasi pada perbaikan fisik, tetapi juga pada peningkatan aktivitas ekonomi dan keberlanjutan sosial pasar. Oleh karena itu, Pemerintah Kota Semarang perlu melakukan beberapa penguatan kebijakan sebagai berikut.

Pertama, Pemerintah Kota Semarang melalui Dinas Perdagangan perlu mengubah orientasi kebijakan revitalisasi pasar dari pembangunan fisik menjadi revitalisasi yang berkelanjutan. Setiap program revitalisasi perlu disertai dengan rencana pascarevitalisasi yang mengatur pengembangan ekonomi pedagang, promosi pasar, pengelolaan ruang, serta evaluasi secara berkala. Dengan demikian, keberhasilan revitalisasi tidak hanya diukur dari selesainya pembangunan, tetapi juga dari kemampuan pasar untuk kembali aktif dan mempertahankan keberlangsungan usaha pedagang.

Kedua, Pemerintah Kota Semarang perlu menyusun kebijakan evaluasi revitalisasi pasar secara berkala. Evaluasi tidak hanya menggunakan indikator fisik dan penerimaan retribusi, tetapi juga mencakup tingkat keterisian kios, jumlah pengunjung, aktivitas perdagangan, perkembangan omzet pedagang, serta keberlanjutan usaha. Kebijakan ini dapat digunakan untuk menentukan

apakah suatu pasar membutuhkan pengembangan lanjutan, perubahan strategi pengelolaan, atau intervensi ekonomi.

Ketiga, Dinas Perdagangan perlu mengembangkan kebijakan pemberdayaan pedagang sebagai bagian dari program revitalisasi pasar. Pemberdayaan dapat dilakukan melalui pelatihan pemasaran digital, pengelolaan usaha, penggunaan pembayaran non-tunai, pengemasan produk, dan promosi bersama. Kebijakan tersebut diperlukan agar pedagang pasar tradisional mampu menghadapi perubahan pola konsumsi masyarakat dan persaingan dengan perdagangan daring maupun pasar modern.

Keempat, Pemerintah Kota Semarang perlu mengembangkan kebijakan promosi dan aktivasi pasar secara terpadu. Promosi tidak hanya dilakukan oleh masing-masing pengelola pasar, tetapi dapat menjadi program Pemerintah Kota yang melibatkan perangkat daerah, komunitas, pelaku usaha, dan masyarakat. Bentuknya dapat berupa pasar tematik, bazar produk lokal, kegiatan kuliner, maupun kegiatan sosial dan budaya. Kebijakan ini diharapkan dapat meningkatkan daya tarik pasar dan mengembalikan aktivitas masyarakat di pasar tradisional.

Kelima, Pemerintah Kota Semarang perlu memperkuat kebijakan partisipasi pedagang dalam setiap tahapan revitalisasi. Pedagang perlu dilibatkan sejak tahap perencanaan, penataan, hingga evaluasi melalui forum konsultasi dan penyampaian aspirasi. Hasil partisipasi tersebut perlu menjadi bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan sehingga kebijakan

revitalisasi lebih sesuai dengan kebutuhan pedagang dan kondisi masing-masing pasar.

Dengan demikian, rekomendasi utama penelitian ini adalah perlunya perubahan pendekatan kebijakan revitalisasi pasar di Kota Semarang dari pendekatan pembangunan fisik menuju pendekatan revitalisasi yang terintegrasi antara aspek fisik, ekonomi, dan sosial. Pasar yang telah direvitalisasi perlu terus mendapatkan intervensi kebijakan setelah pembangunan selesai agar investasi pemerintah tidak berhenti pada pembangunan sarana, tetapi menghasilkan pasar yang aktif, berdaya saing, dan mampu mendukung keberlanjutan usaha pedagang.