UNIVERSITAS GADJAH MADA
EVALUASI PASAR PASCAREVITALISASI DAN ANALISIS PREFERENSI MASYARAKAT TERHADAP ATRIBUT PASAR
MENGGUNAKAN POST-OCCUPANCY EVALUATION DAN DISCRETE CHOICE EXPERIMENT (STUDI KASUS: PASAR KEPANDEAN,
KOTA SERANG)
Aprilia salsa brina, Nurisqi Amalia, S.Pd., M.Sc.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

INTISARI

Pasar Kepandean Kota Serang merupakan salah satu pasar rakyat yang mengalami revitalisasi fisik dan menjadi tempat relokasi pedagang dari beberapa kawasan perdagangan sebelumnya. Meskipun telah dilakukan revitalisasi, masih terdapat indikasi rendahnya tingkat kunjungan dan belum optimalnya aktivitas perdagangan. Penelitian ini bertujuan untuk mengevaluasi kondisi fisik Pasar Kepandean pascarevitalisasi serta preferensi masyarakat Kota Serang terhadap atribut pasar sebagai dasar perumusan rekomendasi perbaikan. Penelitian ini menggunakan pendekatan *mixed methods* yang mengombinasikan *Post-Occupancy Evaluation* (POE) atau Evaluasi Purna Huni dan *Discrete Choice Experiment* (DCE). Evaluasi kondisi fisik dilakukan melalui observasi lapangan (*walkthrough evaluation*) berdasarkan 46 komponen SNI 8152:2021, sedangkan analisis preferensi dilakukan terhadap 100 responden masyarakat Kota Serang menggunakan enam atribut, yaitu kebersihan, fasilitas, aksesibilitas dan parkir, keamanan, penataan zonasi, dan harga. Data DCE dianalisis menggunakan model *Conditional Logit*.

Hasil evaluasi menunjukkan bahwa Pasar Kepandean baru memenuhi 20 dari 46 komponen SNI 8152:2021, atau setara dengan tingkat pemenuhan sebesar 43,5%, dengan aspek aksesibilitas dan parkir, sistem keamanan, penataan zonasi, serta pengelolaan informasi sebagai kelompok komponen yang paling banyak belum terpenuhi. Hasil *Discrete Choice Experiment* menunjukkan bahwa harga ($\beta = 0.536$, $P = 0.000$), kebersihan ($\beta = 0.443$, $P = 0.000$), dan akses parkir ($\beta = 0.098$, $P = 0.032$) berpengaruh signifikan terhadap preferensi masyarakat, sedangkan fasilitas, keamanan, dan penataan zonasi tidak berpengaruh signifikan. Model secara keseluruhan dinyatakan layak berdasarkan nilai *Wald chi²*(6) = 108,45 (p = 0,000) dan *McFadden Pseudo-R²* sebesar 0,148. Berdasarkan ketiga atribut yang terbukti signifikan tersebut, penelitian ini merumuskan rekomendasi perbaikan dengan mempertimbangkan kajian sejenis dengan objek pasar tradisional dan fasilitas publik lain di Indonesia, meliputi penyediaan mekanisme transparansi informasi harga, penerapan sistem pengelolaan sampah berbasis partisipasi pedagang, serta penataan ulang ruang parkir dan pemisahan jalur akses secara bertahap. Rekomendasi ini merupakan adaptasi konseptual berbasis kesamaan permasalahan dengan penelitian terdahulu, bukan replikasi solusi yang telah terbukti berhasil secara identik pada objek penelitian yang setara.

Kata kunci: *Discrete Choice Experiment*, Pasar Kepandean, *Post-Occupancy Evaluation*, preferensi masyarakat, SNI 8152:2021

UNIVERSITAS GADJAH MADA
EVALUASI PASAR PASCAREVITALISASI DAN ANALISIS PREFERENSI MASYARAKAT TERHADAP ATRIBUT PASAR MENGGUNAKAN POST-OCCUPANCY EVALUATION DAN DISCRETE CHOICE EXPERIMENT (STUDI KASUS: PASAR KEPANDEAN, KOTA SERANG)
Aprilia salsa brina, Nurisqi Amalia, S.Pd., M.Sc.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

ABSTRACT

Kepandean Market in Serang City is a traditional market that has undergone physical revitalization and become a relocation site for vendors from several previous trading areas. Despite the revitalization, there are still indications of low visitor numbers and suboptimal trading activity. This study aims to evaluate the physical condition of post-revitalization Kepandean Market and the preferences of Serang City residents regarding market attributes, as a basis to formulate recommendations for improvement. This study employs a mixed methods approach, combining Post-Occupancy Evaluation (POE) and Discrete Choice Experiment (DCE). Assesment of physical condition was conducted through field observations (walkthrough evaluation) based on the 46 components of SNI 8152:2021, while preference analysis was conducted on 100 respondents from Serang City using six attributes: cleanliness, facilities, accessibility and parking, security, zoning arrangement, and price. DCE data were analyzed using the Conditional Logit model.

The results show that Kepandean Market meets only 20 of the 46 components of SNI 8152:2021, equivalent to a compliance rate of 43.5%, with accessibility and parking, security systems, zoning arrangement, and information management being the most frequently unmet groups of components. The Discrete Choice Experiment results indicate that price ($\beta = 0.536$, $P = 0.000$), cleanliness ($\beta = 0.443$, $P = 0.000$), and parking access ($\beta = 0.098$, $P = 0.032$) have a significant effect on community preferences, while facilities, security, and zoning arrangement do not have a significant effect. The overall model was deemed fit based on a Wald $chi^2(6)$ value of 108.45 ($p = 0.000$) and a McFadden Pseudo-R^2 of 0.148. Based on these three significant attributes, this study formulates recommendations for improvement by taking into account similar studies on traditional markets and other public facilities in Indonesia, including the provision of price transparency mechanisms, the implementation of a trader-participation-based waste management system, and the phased reorganization of parking space and separation of access lane. These recommendations are conceptual adaptations based on the similarity of problems identified in previous studies, rather than replications of solutions proven to be identically successful in equivalent research objects.

Keywords: *community preference, Discrete Choice Experiment, Kepandean Market, Post-Occupancy Evaluation, SNI 8152:2021*