

EVALUASI PASCA HUNI KAWASAN REVITALISASI PANTAI PANGANDARAN

Rezha Nuraida Oktaviana (rezhaoktaviana@politale.ac.id)

ABSTRAK

Program Revitalisasi Pantai Pangandaran oleh Pemerintah Jawa Barat yang dilatar belakangi oleh upaya pemerintah dalam meningkatkan potensi Pangandaran sebagai area pariwisata, secara visual telah rampung dan terdapat perubahan yang signifikan dari keadaan sebelumnya. Perubahan besar yang terjadi pasti mempengaruhi penggunaannya. Evaluasi Pasca Huni (EPH) merupakan langkah yang tepat untuk mengevaluasi fasilitas yang telah dibangun, tujuannya untuk mengetahui perubahan apa saja yang terjadi, kelayakan performa fasilitas yang dibangun serta dampak sosial dan pariwisata setelah adanya Revitalisasi Pantai Pangandaran. Metode yang digunakan pada penelitian ini adalah studi pustaka, pengumpulan data gambar, serta observasi langsung yang menghasilkan data fisik seperti : lokasi, tata letak lingkungan, tata ruang, dan sistem sirkulasi. Pengamatan latar belakang lingkungan yang menghasilkan data non-fisik mencakup : perkembangan lingkungan, perkembangan sosial, pariwisata, dan perilaku pengguna. Penelitian ini berkontribusi untuk memberikan pemahaman yang lebih komprehensif dengan mengintegrasikan analisis aspek fisik dan non-fisik mengenai dampak revitalisasi terhadap lingkungan, perilaku pengguna, serta perkembangan pariwisata. Penelitian ini menyimpulkan bahwa Evaluasi Pasca Huni dapat digunakan secara efektif sebagai metode evaluasi suatu kawasan wisata pesisir dan berkontribusi sebagai acuan pengembangan lanjutan kawasan Pantai Pangandaran serta kawasan wisata pesisir sejenis.

Kata Kunci : Pantai Pangandaran, revitalisasi, EPH, kawasan wisata.

ABSTRACT

Pangandaran Beach Revitalization Program initiated by the Government of West Java was motivated by efforts to enhance the tourism potential of Pangandaran as a coastal destination. Visually, the revitalization has been completed and has resulted in significant changes compared to the previous conditions. Such major transformations inevitably influence the users of the area. Post-Occupancy Evaluation (POE) is considered an appropriate approach to assess the newly developed facilities, with the aim of identifying the changes that have occurred, evaluating the performance and suitability of the facilities, and examining the social and tourism impacts following the revitalization of Pangandaran Beach. This study employs literature review, visual data collection, and direct field observation, producing physical data related to location, environmental layout, spatial organization, and circulation systems. Observations of the environmental context generate non-physical data, including environmental development, social dynamics, tourism activities, and user behavior. This research contributes to a more comprehensive understanding by integrating analyses of both physical and non-physical aspects of the impacts of revitalization on the environment, user behavior, and tourism development. The study concludes that Post-Occupancy Evaluation can be effectively applied as a method for evaluating coastal tourism areas and can serve as a reference for the further development of Pangandaran Beach as well as other similar coastal tourism destinations.

Keywords : Pangandaran Beach, revitalization, POE, tourism

PENDAHULUAN

Revitalisasi (proses, cara, perbuatan menghidupkan atau menggiatkan kembali) yang terjadi di Pantai Pangandaran pada tahun 2019 merupakan sebuah upaya yang dilakukan pemerintah untuk meningkatkan potensi Pangandaran sebagai area yang tata kota dan tata airnya menjadi kebanggaan pariwisata Jawa Barat. Menilik juga bahwa Pangandaran ternyata telah menjadi (KSN) Kawasan Stretegis Nasional, (KSPN) Kawasan Strategis Nasional, dan daerah prioritas pengembangan Nasional , wajar saja jika adanya revitalisasi karena hal tersebut dapat menunjang potensi Pantai Pangandaran itu sendiri. (Supriatna, 2019).

Proses revitalisasi sebuah kawasan mencakup perbaikan aspek fisik, aspek ekonomi dan aspek sosial. Pendekatan revitalisasi harus mampu mengenali dan memanfaatkan potensi lingkungan (sejarah, makna, keunikan lokasi dan citra tempat). (Martokusumo, 2008)

Proses revitalisasi yang terjadi di Pantai Pangandaran tidak hanya berfokus pada penataan fisik kawasan pantai semata, tetapi juga mencakup upaya peningkatan kualitas ruang publik secara menyeluruh. Penataan dilakukan baik di kawasan Pantai Barat maupun Pantai Timur dengan memperhatikan aspek estetika, kenyamanan, dan keberlanjutan lingkungan. Selain itu, dilakukan relokasi pedagang ke area yang lebih tertata agar aktivitas ekonomi masyarakat tetap berjalan tanpa mengganggu keindahan dan fungsi kawasan pantai. Revitalisasi ini juga dilengkapi dengan penambahan berbagai fasilitas penunjang, seperti *pedestrian walk*, serta penyediaan titik-titik kumpul yang dilengkapi beragam atraksi. Dengan adanya fasilitas tersebut, kawasan Pantai Pangandaran diharapkan dapat menjadi ruang wisata yang lebih tertib, nyaman, dan mampu meningkatkan daya tarik wisata sekaligus kesejahteraan masyarakat setempat baik dari segi ekonomi dan penataan lingkungan

Perubahan besar yang terjadi akibat adanya revitalisasi kawasan akan berdampak langsung terhadap penggunaannya, sehingga diperlukan suatu metode evaluasi untuk meninjau dan menilai tingkat keberhasilan hasil rancangan. Evaluasi Pasca Huni (EPH) menurut (Presier, Rabinowitz, & White, 2015) merupakan suatu kajian atau penilaian terhadap tingkat keberhasilan bangunan dalam memberikan kepuasan dan dukungan kepada penggunaannya, khususnya yang berkaitan dengan nilai dan kebutuhan pengguna. Definisi awal Evaluasi Pasca Huni juga dikemukakan oleh (Friedmann, 1978) “*An appraisal of the degree to which a designed setting satisfies and supports explicit and implicit human needs and values of those whom a building is designed for.*” Dalam perkembangannya, berbagai definisi EPH telah dikemukakan oleh para akademisi sesuai dengan kebutuhan kajian, namun tetap menekankan adanya keterkaitan antara bangunan atau kawasan dengan penghuninya (Setiadi, 2016). Menurut Preiser, EPH berperan sebagai salah satu pendekatan untuk menentukan bentuk perubahan yang perlu dilakukan, karena melalui evaluasi ini dapat diidentifikasi berbagai permasalahan yang memerlukan penanganan secara lebih mendalam. Evaluasi Pasca Huni atau Post-Occupancy Evaluation (POE) memiliki beberapa tingkatan, yaitu Indicative POE, Investigative POE, dan Diagnostic POE sebagai tingkat evaluasi yang paling komprehensif (Yuwono, 2016)

Penelitian ini bertujuan untuk mengavaluasi kawasan revitalisasi pantai Pangandaran dengan menggunakan metode (EPH) Evaluasi Pasca Huni atau (POE) *Post Occupancy Evaluation*. Metode EPH yang digunakan adalah metode investigatif yaitu menggunakan kriteria penelitian

secara objektif dan eksplisit. Kriteria evaluasi meliputi dua jenis kegiatan yaitu penilaian berdasarkan literatur dan perbandingan dengan bangunan, kawasan atau fasilitas lain, dilakukan untuk menunjukkan kegagalan dan keberhasilan (menunjukkan indikasi masalah) pada suatu fasilitas atau bangunan yang sudah digunakan. Penelitian ini membahas tentang keberhasilan performa berbagai fasilitas yang dibangun, dan dampak sosial serta pariwisata setelah revitalisasi di Pantai Pangandaran yang telah dilakukan dan dimanfaatkan secara aktif oleh masyarakat setempat dan pelaku wisata, hingga saat ini masih terbatas penelitian mengenai performa dari hasil revitalisasi menggunakan metode Evaluasi Pasca Huni dengan pendekatan investigatif yang bersifat objektif. Sebagian besar penelitian terdahulu lebih berfokus terhadap aspek dampak ekonomi pariwisata, perencanaan, dan penataan kawasan pantai, sehingga belum banyak mengkaji keterkaitan antara keberhasilan fungsi fasilitas yang telah dibuat, indikasi kegagalan dan keberhasilan desain, pengelolaan, serta dampak sosial dan pariwisata setelah kawasan tersebut dihuni dan digunakan.

TINJAUAN TEORI

Deskripsi Objek Revitalisasi

Revitalisasi Pantai Pangandaran berlokasi di Pantai Barat dan Pantai Timur Pangandaran, Jawa Barat, dibangun pada tahun 2019 dengan konsep pembangunan mengacu pada RPJM Kabupaten Pangandaran yaitu membentuk kawasan pariwisata yang dapat menonjolkan dan mengembangkan potensinya sebagai wisata alam pantai, dengan berbagai fasilitas umum, fasilitas penataan lingkungan alami, fasilitas wisata, infrastruktur dan aksesibilitas dengan standar kualitas tinggi. Revitalisasi Pantai Pangandaran bertujuan untuk menertibkan kawasan Pantai Pangandaran dengan langkah – langkah berikut : Relokasi pedagang yang tidak teratur, Pembangunan Infrastruktur berupa jalur pedestrian, *skywalk*, taman, dan *landmark*.

Evaluasi Pasca Huni

Penelitian EPH menekankan tiga aspek yaitu : aspek fungsional (mendukung kegiatan), aspek teknis (berkaitan dengan keamanan dan kenyamanan), serta aspek perilaku (berhubungan dengan pengguna dan lingkungan fisiknya). (Raihan, 2018), aspek fungsional berkaitan dengan kemampuan ruang atau fasilitas dalam menunjang berbagai aktivitas pengguna secara optimal, aspek teknis yakni mencakup kualitas konstruksi, material, sistem pendukung agar pengguna merasa aman dan nyaman, serta aspek perilaku yang berfokus pada interaksi antara perilaku manusia dengan kondisi lingkungan fisik di sekitarnya.

EPH Investigatif membandingkan data yang ditemukan dengan referensi yang diacu sebagai salah satu cara untuk mengidentifikasi alasan masalah. Hasil dari EPH investigatif disajikan dalam laporan dan memberikan pemahaman yang lebih menyeluruh tentang kinerja bangunan, bersama dengan rencana penggunaan. (Palm, 2007)

Elemen penelitian yang dilakukan adalah Fungsional. Menurut (Prabowo, 1998) beberapa bagian kritis dari aspek fungsional antara lain:

Pengelompokan objek. Menyangkut konsep pengelompokan fungsi dari objek yang berlangsung dalam satu bangunan/kawasan.

- Pengaturan sirkulasi dapat mempengaruhi arah kemana pengunjung akan berjalan dan dapat mencapai semua fasilitas secara merata.

- Faktor Manusia yang menyangkut segi perancangan standar. Biasanya objek yang diangkat adalah kondisi spesifik dari fasilitas terhadap penggunaannya berkaitan dengan dimensi ruang dan jenis fasilitas pada bangunan.
- Fleksibilitas dan perubahan. Evaluasi terhadap perubahan fungsi, susunan organisasi dan kegiatan dapat mempengaruhi rancangan tata luar dan prasarana.

Elemen – elemen tersebut digunakan karena memegang peranan penting terhadap terhadap performa kawasan dan bangunan berkaitan dengan fungsi pada masing-masing fasilitas pada kawasan pantai Pangandaran yang telah di Revitalisasi

Konsep Pembentuk Kawasan Wisata

Menurut (Sunaryo, 2013) Konsep ini pada intinya mengandung tujuan yang sama bahwa kerangka pengembangan destinasi pariwisata paling tidak harus mencakup komponen-komponen utama sebagai berikut:

- a. Objek dan daya tarik (atraksi) yang mencakup: daya tarik yang berbasis utama pada kekayaan alam, budaya, maupun buatan.
- b. Aksesibilitas, yang mencakup dukungan sistem transportasi yang meliputi: rute atau jalur transportasi, fasilitas terminal, bandara, pelabuhan dan moda transportasi lainnya.
- c. Amenitas, yang mencakup fasilitas penunjang dan pendukung wisata yang meliputi: akomodasi, rumah makan, toko cinderamata, fasilitas penukaran uang, agen perjalanan, pusat informasi wisata, dan fasilitas kenyamanan lainnya.
- d. Fasilitas pendukung, yaitu ketersediaan fasilitas pendukung yang digunakan oleh wisatawan seperti bank, telekomunikasi, pos, layanan kesehatan, dan sebagainya.
- e. Kelembagaan, yaitu terkait dengan keberadaan dan peran masing-masing unsur dalam mendukung terlaksananya kegiatan pariwisata termasuk masyarakat setempat sebagai tuan rumah.

Karakteristik Prilaku Wisatawan Pantai Pangandaran

Wisatawan yang berkunjung ke Pantai Pangandaran untuk berekreasi atau liburan dengan menikmati bentang alam yaitu pantai. Pengeluaran terbesar pengunjung Pantai Pangandaran diperuntukan untuk akomodasi, produk kuliner, kerajinan, dan pakaian (oleh-oleh/cinderamata). Menurut (Hidayat, 2011), wisatawan yang datang mendapatkan informasi mengenai Pangandaran dari teman/saudara (relasi) yang telah pernah mengunjungi objek wisata Pantai Pangandaran.

METODE PENELITIAN

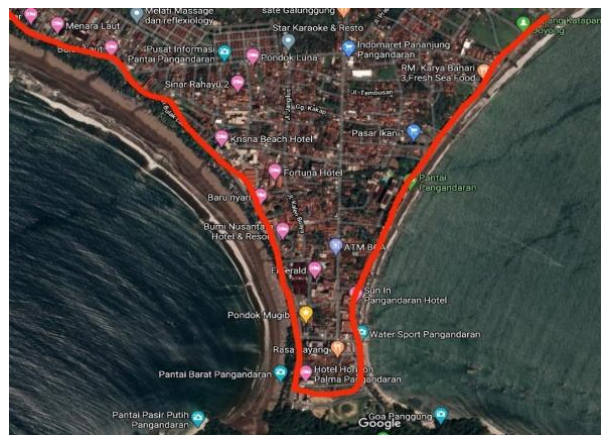
Metode yang digunakan adalah investigatif EPH/POE (Palm, 2007) yakni kriteria penelitian secara objektif dan eksplisit. Kriteria evaluasi meliputi dua jenis kegiatan yaitu penilaian berdasarkan literatur (studi literatur mengacu kearah pengertian, definisi, serta analisis baik dari segi fisik ataupun non-fisik dari kawasan yang di revitalisasi) dan perbandingan dengan kawasan.

Pengumpulan data untuk proses EPH dalam penelitian ini mengumpulkan data dari faktor fisik dan non-fisik. Faktor fisik seperti : lokasi, tata letak lingkungan, tata ruang, dan sistem sirkulasi. Dilakukan dengan cara studi observasi langsung yang dapat menghasilkan pengamatan yang lebih nyata dan menarik untuk dianalisis kemudian dievaluasi dari segi jenis ruang mengenai perubahan – perubahan yang terjadi dan pemetaan ruang – ruang yang ada.

Adapun faktor non-fisik antara lain : perkembangan lingkungan, perkembangan sosial, pariwisata, dan perilaku pengguna.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Menurut hasil pengumpulan data yang dilakukan dengan metode observasi, diketahui terdapat aspek perubahan kawasan, relokasi pedagang, pembangunan JPO, dan pembangunan beberapa *Landmark* pada kawasan wisata Pantai Pangandaran, dapat dilihat dari gambar.1 yang menunjukkan peta sebaran wilayah yang menjadi fokus utama pada revitalisasi serta penilaian EPH pada penelitian ini.



Gambar 1. Sebaran Kawasan yang di Revitalisasi
(Sumber : Google Street)

Perubahan Kawasan

Perubahan kawasan yang nantinya menjadi objek penelitian ini ditandai Merah pada peta, menunjukan kawasan yang di revitalisasi. Tersebar di sepanjang pantai barat, dan pantai timur Pangandaran. Gambaran mengenai keadaan Pesisir Pantai Barat Pangandaran Sebelum dan sesudah Revitalisasi, terlihat adanya penertiban kawasan, serta penambahan fasilitas seperti pedestrian way, dan parking area yang lebih teratur.



Gambar 2. Sebelum Revitalisasi
(Sumber : Google.com)



Gambar 3. Setelah Revitalisasi
(Sumber : Google.com)

Relokasi Para Pedagang

Relokasi para pedagang merupakan langkah awal proses revitalisasi pantai yang bertujuan untuk menertibkan, tidak menghalangi view ke arah pantai dan mengosongkan lahan yang nantinya akan dibangun pedestrian way. Para pedagang kemudian di relokasi ke beberapa sentra



Gambar 4 Pedagang Sebelum di Relokasi
(Sumber : Google.com)



Gambar 5. Pusat Belanja Nanjung Sari



Gambar 6. Pusat Belanja Nanjung Elok



Gambar 7. Pusat Belanja Nanjung Asri



Gambar 8. Pusat Belanja Nanjung Endah

Sarana penunjang ekonomi yang telah disediakan yaitu : Pusat Belanja Nanjung Sari, Pusat

Belanja Nanjung Elok, Pusat belanja Nanjung Asri, Pusat Belanja Nanjung Endah

Pembangunan Jalur Pejalan Kaki (*Pedestrian Ways*)

Table 1 Keadaan sebelum dan Sesudah Revitalisasi

Sebelum	Sesudah
	
	
	
	
	
	

Sumber : Analisa Penulis

Adanya perubahan berupa penertiban pedagang, penyediaan jalur pedestrian dan penertiban area parkir, membuat perubahan yang signifikan pada sepanjang pantai Pangandaran

Pembangunan Skywalk/JPO

Sebelum



Gambar 9. Sebelum pembangunan JPO
(Sumber : Gmaps)

Sesudah



Gambar 10. Setelah pembangunan JPO

Pembangunan Skywalk/JPO (Jembatan Penyebrangan Orang) merupakan jalur sirkulasi dari Pusat Belanja Nanjung Asri ke arah Pantai Barat Pangandaran, mengingat kawasan tersebut cukup ramai dan terkadang terjadi kemacetan. Selain sebagai jembatan penyebrangan Skywalk ini digunakan juga sebagai sarana untuk melihat tenggelamnya matahari dengan view pantai, memiliki ukuran yang cukup lebar berbeda dengan JPO biasa yang hanya diperuntukan untuk penyebrangan saja.

Pembangunan Taman dan Landmark

Sebelum



Gambar 11. Sebelum Renovasi Panggung terbuka
(Sumber : mypangandaran.com)

Sesudah



Gambar 12. Sesudah Renovasi Panggung Terbuka
(Sumber : Dokumen penulis)

Renovasi Panggung Terbuka agar desain lebih serasi dengan desain yang digunakan untuk merevitalisasi kawasan Pantai Pangandaran.

Sebelum



Gambar 13 Sebelum pembangunan Taman
(Sumber : mypangandaran.com)

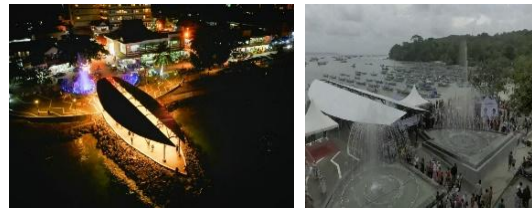
Sesudah



Gambar 14. Sesudah Pembangunan
Taman
(Sumber : Google.com)



Gambar 15. Sebelum Pembangunan
Landmark
(Sumber : Gmaps)



Gambar 16. Sesudah
Pembangunan Landmark

Faktor Penelitian (Faktor Fisik, dan Non-Fisik)

Penelitian observasi perubahan kawasan setelah adanya revitalisasi dipengaruhi oleh faktor fisik (lokasi, tata letak lingkungan, tata ruang, dan sistem sirkulasi) data non-fisik berupa latar belakang lingkungan (perkembangan sosial, pariwisata, dan perilaku pengguna). Intergrasi antara kedua faktor tersebut berkontribusi untuk memberikan pemahaman yang lebih komprehensif mengenai dampak revitalisasi terhadap lingkungan, perilaku pengguna, serta perkembangan pariwisata.

Faktor Fisik

Lokasi dan lingkungan



Gambar 17. Lokasi Revitalisasi
(Sumber: Google Earth)

Lokasi revitalisasi terjadi disepanjang pantai Pangandaran, lebih fokusnya pada jalan yang berbatasan dengan pantai, pada sebelah timur jalan terdapat banyak bangunan yang berupa akomodasi wisata seperti hotel, restaurant, dan kios-kios penjual, sebelah barat jalan raya merupakan pantai yang menjadi point utama atau destinasi utama. Tanda merah pada gambar menunjukkan kawasan yang direvitalisasi.

Bentuk, Tata ruang, dan Sirkulasi

Tata ruang yang berfokus pada pengembangan potensi pantai memeberikan bentuk ruang yang memanajng mengikuti garis pantai terutama jalur pedestrian yang dibuat memanjang atau berpola linear. Sirkulasi bersifat terbuka, dengan pola memanjang yang akan membawa pengunjung atau pengguna dapat menyusuri pesisir pantai. Sirkulasi bersifat lancar dan tidak terganggu atau terhalang pedagang yang telah direlokasi.

Sebelum



Gambar 18: Sirkulasi sebelum revitalisasi
(Sumber : Google.com)

Sesudah



Gambar 19. Sirkulasi setelah revitalisasi
(Sumber : Dokumen Penulis)

Faktor Non-Fisik

Riwayat perkembangan kawasan

Kawasan wisata Pantai Pangandaran telah mengalami dua kali penataan pantai untuk memaksimalkan potensi yang ada, namun dalam perkembangannya ada saja kendala atas ketidakberhasilan suatu penataan tersebut, faktor seperti bencana alam, kegiatan dan kebutuhan wisatawan juga masyarakat menjadi salah satunya. Kemudian pada tahun 2019 terjadi kembali penataan atau revitalisasi yang bersekala lebih besar dari penataan sebelumnya, revitalisasi pada

tahun 2019 tidak hanya berfokus pada salah satu hal saja, melainkan berfokus pada pengembangan potensi utama yaitu wisata pantai yang harus lebih ditonjolkan dan penyediaan amenitas, serta fasilitas yang mendukung konsep penataan yang dirumuskan pada RPJM kabupaten Pangandaran.

Konsep

Membentuk kawasan pariwisata yang menonjolkan kekhasan potensinya (wisata alam pantai/pesisir pantai) menjadikan suatu kawasan wisata yang memiliki daya tarik, fasilitas umum, fasilitas wisata, aksesibilitas, dan masyarakat yang saling terkait, yang nantinya diharapkan para wisatawan baik dari kalangan menengah atas dan bawah dapat berinteraksi di sebuah penataan pantai yang memadai.

Pembentuk Kawasan Wisata

Objek dan daya tarik (atraksi) yang diangkat dalam pembentukan kawasan wisata adalah wisata alam pesisir pantai.

Amenitas

Bentuk amenitas fisik yang dibangun setelah adanya revitalisasi Pantai Pangandaran adalah penyediaan sarana berupa jalur pedestrian yang memberikan kesempatan bagi para wisatawan untuk lebih menikmati objek/daya tarik utama wisata alam pesisir pantai yang lebih tertata. Sarana seperti tempat parkir, dan tempat berbelanja juga diatur dan direlokasi ke tempat yang sudah disediakan dan diatur sedemikian rupa. Juga ketersediaannya amenitas fisik lain yaitu akomodasi seperti hotel yang menjadi pengeluaran terbesar para wisatawan.

Penyediaan Sarana Jalur Pedestrian

Jalur pedestrian merupakan suatu proyek utama dalam revitalisasi pantai Pangandaran. Jalur pedestrian dibangun berdasarkan konsep yang diangkat oleh pemerintah yaitu menyediakan suatu sarana yang dapat digunakan oleh semua kalangan dan mendukung objek/daya tarik utama yaitu pesisir pantai, dibangun disepanjang pesisir pantai, menggeser keberadaan kios-kios yang semula menghalangi view ke arah pantai.

Jalur pedestrian pada proyek revitalisasi pantai Pangandaran lebih kearah rekresional berpandangan bahwa perjalanan dilakukan di jalur tersebut dalam rangka mengisi waktu luang, misalnya menikmati pemandangan.

Perilaku Pengunjung

Wisatawan yang berkunjung ke Pantai Pangandaran untuk berekreasi atau liburan dengan menikmati bentang alam yaitu pantai. Mayoritas merupakan wisatawan dengan kunjungan yang bersifat pribadi baik individu maupun bersama keluarga. Pengunjung yang datang terdiri dari berbagai kalangan dari mulai kalangan bawah, menengah, hingga atas.

Evaluasi Jenis Ruang

Setelah dilakukannya observasi kawasan dan pengelompokan serta mengenai faktor fisik dan non-fisik kemudian dilakukan analisis evaluasi dari revitalisasi yang dilakukan berdasarkan objeknya sebagai hasil dari penelitian

Evaluasi amenitas dan fasilitas pada revitalisasi pantai Pangandaran berfokus pada evaluasi mengenai jenis dari ruang di masing-masing objek. Kelengkapan mengenai amenitas dan fasilitas

sangat berpengaruh terhadap kenyamanan pengunjung. Tahap evaluasi dilakukan dengan membandingkan kondisi sebelum revitalisasi, eksisting, dan standar ruang dari beberapa sumber yang kemudian didapat hasil tanggapan terhadap permasalahan pada masing-masing objek.

Hasil Penelitian

Table 2 Evaluasi berdasarkan Jenis Objek

Objek	Sebelum Revitalisasi	Kondisi eksisting	Standar fasilitas	Tanggapan.
Kios-Pedagang	Kios bersifat ilegal dan tidak tertata	Relokasi kios dipindahkan ke beberapa pusat perbelanjaan, yang dilengkapi area parkir, dan fasilitas penunjang lainnya. Namun muncul kembali kios-kios kecil disekitaran area pusat perbelanjaan yang bahkan dapat menghalangi area parkir	<ul style="list-style-type: none"> • Hardware (keadaan fisik) yang mudah dijangkau dan menarik untuk dikunjungi • Software (manfaat atau kepuasan yang ditawarkan) fasilitas penunjang kenyamanan pengunjung (Levy, 2007) 	Penataan kawasan pusat perbelanjaan yang saat ini banyak sekali kios-kios kecil yang bersifat tidak teratur bahkan ilegal. Agar akses parkir juga tidak terganggu.
Area pedestrian	Belum memiliki Akses terhalang oleh kios-kios pedagang	Pedestrian yang ada menggunakan material <i>pebble</i> , sehingga dalam perawatannya cukup sulit, dan terdapat beberapa bagian yang terlepas. Penerangan pada pedestrian belum merata.	<ul style="list-style-type: none"> • Jalur terpisah dengan kendaraan • Lampu penerangan setaip 10m • Tempat duduk setiap 10m • Material yang digunakan tidak licin, dan genangan air dapat kering dengan cepat (Pedoman teknik persyaratan Aksesibilitas Jalan umum No.022/T/BM/1999) 	<ul style="list-style-type: none"> • Pemilihan material yang tidak hanya mementingkan estika tapi juga fungsi dan kualitas • Penerangan yang harus merata pada jarak yang sesuai standar fasilitas
JPO/Skywalk	Belum adanya JPO, sehingga terjadi kepadatan di titik tersebut	JPO <i>Skywalk</i> yang tidak hanya diperuntukan untuk penyebrangan, tetapi untuk melihat view pantai Desain terlihat belum di <i>finishing</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Zebra cross dan pelican cross mengganggu lalu lintas • Frekuensi kecelakaan pejalan kaki • Arus pejalan kaki yang tinggi • Dibangun melintasi jalan raya • Memenuhi tuntutan estetika dan keserasian lingkungan (Tata cara perencanaan JPO di perkotaan No.027/T/BT/1995) 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Finishing</i> untuk desain yang lebih menarik dan terlihat tertata.
Taman dan <i>landmark</i>	Taman dan <i>landmark</i> di belum tertata	Telah membangun beberapa taman penambah dan wadah area rekreasi.	Memenuhi aspek <ul style="list-style-type: none"> • Kebutuhan (needs) • Hak (right) • Makna (meanings) 	Memertahankan keindahan, dan perawatan.
Parking Area	Parkir hanya berupa lahan	Parkir disediakan sepanjang jalan raya	<ul style="list-style-type: none"> • Area parkir mobil • Area parkir motor 	Perlu adanya penertiban dan pemisahan antara area

	kosong yang diolaholeh masyarakat sebagai lahan parkir bersifat seadanya.	berdampingan dengan jalur pedestrian, namun belum tertib pada penempatan antara kendaraan roda 2 dan 4	<ul style="list-style-type: none"> • Jalur pedestrian • Peneduh Sesuai dengan kategori yang dikemukakan oleh Neufert mengenai kebutuhan area parkir. (Neufert, 1996)	parkir roda dua dan roda empat
--	---	--	--	--------------------------------

Dari tabel diatas didapatkan bahwa beberapa fasilitas telah ada yang mengalami kemajuan, namun beberapa objek perlu adanya perubahan sesuai ketentuan atau standar fasilitas.

KESIMPULAN

Perencanaan sebuah kawasan erat kaitannya dengan analisis mengenai kondisi fisik dan non fisik dari sebuah kawasan, faktor fisik berhubungan dengan pengguna yakni aspek ruang. Evaluasi Pasca Huni dapat menemukan indikasi mengenai masalah yang terjadi pada sebuah kawasan dengan lebih cermat.

Revitalisasi pantai Pangandaran berkonsep menciptakan kawasan wisata yang menonjolkan kekhasan potensinya (wisata alam pantai/pesisir pantai) menjadikan suatu kawasan wisata yang memiliki daya tarik, fasilitas umum, fasilitas wisata, aksesibilitas, dan masyarakat yang saling terkait, yang nantinya diharapkan para wisatawan baik dari kalangan menengah atas dan bawah dapat berinteraksi di sebuah penataan pantai yang memadai. Proses revitalisasi yang telah dilakukan di Pantai Pangandaran antara lain : Relokasi pedagang, pembangunan jalur pedestrian, JPO/Skywalk, dan penataan kembali taman serta landmark.

1. Dari segi Evaluasi jenis objek, revitalisasi pantai Pangandaran telah menyediakan fasilitas penunjang kawasan wisata namun pada beberapa objek perlu adanya perubahan sesuai dengan ketentuan atau standar fasilitas.
2. Pengembangan fasilitas terutama fasilitas penunjang utama pariwisata Pangandaran mutlak harus dilakukan mengingat perilaku pengunjung untuk berekreasi atau liburan dengan menikmati bentang alam yaitu pantai.

Daftar Pustaka

- Friedmann, C. Z. (1978). Environmental Design Evaluation. *Environmental Science*.
- Hidayat, M. (2011). Strategi Perencanaan Dan Pengembangan Objek Wisata (Studi Kasus Pantai Pangandaran Kabupaten Ciamis Jawa Barat. *THE Journal: Tourism and Hospitality Essentials Journal 1.1*, 33-44.
- Levy, M. d. (2007). *Retailing Management 6th edition*. Boston: McGraw Hill International.
- Martokusumo, W. (2008). Revitalisasi, Sebuah Pendekatan Dalam Peremajaan Kawasan. *Journal of Regional and City Planning 19.3* , 57-73.

- Neufert, E. (1996). *Data Arsitek*. Jakarta: Erlangga.
- Palm, P. (2007). *Closing the Loop: The Use of Post Occupancy Evaluation in Real Estate*. Stockholm: Kungliga Tekniska Hogskolan.
- Prabowo, H. (1998). *Arsitektur, Psikologi dan Masyarakat*. Depok: Penerbit Gunadarma.
- Presier, W., Rabinowitz, H., & White, E. (2015). *Post-Occupancy Evaluation*. New York: Routledge.
- Raihan, M. H. (2018). EVALUASI PASCA HUNI TERHADAP ASPEK FUNGSIONAL KAWASAN LEMBAGA PERGURUAN MUJAHIDIN PONTIANAK. *Jurnal Online Mahasiswa SI Arsitektur UNTAN 6.2.*, 181.
- Rubenstein, H. M. (1978). *Central City Malls*. New York: John Wiley & Sons, Inc.
- Setiadi, H. A. (2016). Analisa Keberhasilan Program Kampung Deret Petogogan menggunakan Pendekatan Evaluasi Pasca Huni. *Jurnal Sosial Ekonomi Pekerjaan Umum 8.1*, 51-61.
- Sunaryo, B. (2013). *Kebijakan Pembangunan Destinasi Pariwisata Konsep dan Aplikasinya di Indonesia*. Yogyakarta: Gava Media.
- Supriatna, F. F. (2019). RELOKASI PEDAGANG KAKI LIMA: Strategi Coping dalam Meningkatkan Kualitas Pariwisata di Pantai Pangandaran. *WELFARE: Jurnal Ilmu Kesejahteraan Sosial 8.1*.
- Untermann, R. K. (1984). *Accomodating the Pedestrian: Adapting Towns & Neighbourhoods for Walking and Bicycling*. New York: Van Nostrand Reinhold Company .
- Yuwono, A. A. (2016). Evaluasi Pasca Huni Bangunan Braga City Walk Bandung. *Serat Rupa Journal of Design 1.2*, 192-209.

Ucapan Terima Kasih

Terima kasih disampaikan kepada berbagai pihak yang telah terlibat pada penelitian ini, dan segala bantuan lain yang telah diberikan demi kelancaran penelitian dan penulisan jurnal ini.