

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pasar rakyat atau tradisional merupakan infrastruktur ekonomi rakyat yang berfungsi tidak hanya sebagai ruang distribusi komoditas, tetapi juga sebagai ruang interaksi sosial yang membentuk dinamika keseharian masyarakat. Pasar tradisional memegang peranan krusial sebagai stimulator pertumbuhan ekonomi daerah. Dengan berbagai fungsi dan peran strategisnya, pasar-pasar ini berfungsi sebagai sarana untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat (Wahyudi et al., 2023).

Saat ini, istilah “pasar tradisional” telah berganti menjadi “pasar rakyat”. Pergantian istilah ini berlandaskan pada regulasi Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2014 tentang Perdagangan, yang didasarkan pada asumsi untuk menghilangkan dikotomi antara tradisional dan modern. Hal ini dimaksudkan agar pasar rakyat pun dapat dikelola dan beroperasi sebagaimana fasilitas perbelanjaan modern beroperasi (Ekomadyo, 2025). Pasar tradisional atau pasar rakyat merupakan medium yang secara langsung berfungsi sebagai ruang yang mudah diakses dimana Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah (UMKM) dapat menjual produk mereka secara langsung, baik hasil pertanian, perkebunan, produk industri rumahan, hingga produk-produk lainnya (Aurora et al., 2019).



Gambar 1. 1 Pasar Tradisional di Indonesia.

Sumber: Google Image.

Kota Cilegon, dengan wilayah seluas 175,52 km² yang terdiri dari delapan kecamatan, memiliki delapan pasar rakyat, yaitu: Pasar Kranggot Cilegon, Pasar Merak,

Pasar Blok F, Pasar Wisata Cigading, Pasar Kecamatan Cibeber, Pasar Kecamatan Citangkil, Pasar Kecamatan Grogol, dan Pasar Tegal Bunder. Yang sayangnya, empat pasar rakyat telah berhenti beroperasi, yakni Pasar Kecamatan Grogol, Pasar Kecamatan Citangkil, Pasar Kecamatan Cibeber, dan Pasar Tegal Bunder. Sedangkan Pasar Kranggut sendiri merupakan pasar tradisional tipe A terbesar dan pusat aktivitas perdagangan bagi masyarakat di Cilegon. Pasar ini menaungi tiga pasar tradisional lainnya yakni, Pasar Blok F, Pasar Merak, dan Pasar Cigading. Meskipun merupakan pasar terbesar yang menampung kurang lebih 2000 pedagang di dalamnya, hal ini tidak menjamin Pasar Kranggut memenuhi kelayakan dan kenyamanan fasilitas sesuai dengan kualitas pasar yang seharusnya. Muncul sejumlah persoalan eksisting yang terasa oleh pengunjung serta teridentifikasi dalam pemberitaan dan dokumen perencanaan daerah. Beberapa isu tersebut, antara lain: penataan zonasi yang belum optimal, kepadatan dan gangguan aksesibilitas akibat sirkulasi yang tidak terorganisir, keluhan pedagang terkait distribusi lapak dan penataan ulang pasar, serta keluhan akan sanitasi yang sangat buruk dan belum dibenahi. Hal ini menjadi sebuah masalah, ketika pasar yang berperan membantu meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) namun peran pemerintah daerah terhadap pengelolaan masih belum optimal, bahkan dapat dianggap sangat kurang (Yulianti & Handayani, 2025).



Gambar 1. 2 Kepadatan di salah satu pertigaan pasar Kranggut Kota Cilegon.

Sumber: Google Image.

Regulasi nasional dan teori tata ruang menekankan pentingnya zonasi komoditas dan sistem sirkulasi sebagai standar penataan pasar rakyat. Selain itu, standar penyelenggaraan pasar rakyat yang diatur dalam SNI 8152:2021 tentang Pasar Rakyat, mensyaratkan pengaturan zonasi komoditas, sistem sirkulasi, pencahayaan, sanitasi, dan keamanan sebagai bagian dari kelayakan teknis bangunan pasar. Pasar Kranggut dalam

praktik penataannya, cenderung bersifat administratif dan hanya berpaku pada permasalahan kepadatan, tanpa didahului analisis terhadap pola aktivitas dan perilaku pengguna, baik itu pedagang ataupun pengunjung pasar. Penertiban maupun relokasi yang telah dilakukan untuk mengurangi kepadatan pada titik tertentu dianggap kurang memberikan solusi karena permasalahan itu terus muncul meski telah dilakukan penertiban. Selain itu, adanya rencana untuk penataan ulang dan revitalisasi Pasar Kranggut menjadi pasar modern oleh Pemkot Cilegon menunjukkan adanya urgensi pembenahan secara menyeluruh (Banten Raya, 2026).

Permasalahan Pasar Kranggut tidak semata terletak pada kondisi fisik bangunan, melainkan pada relasi antara aktivitas dan struktur ruang. Kepadatan pada titik tertentu, kepadatan pada jalur masuk dan keluar pasar, serta kurangnya minat pengunjung memasuki bagian dalam pasar menunjukkan adanya ketidaksesuaian antara konfigurasi ruang dan pola perilaku pengguna. Pendekatan Arsitektur Perilaku dipilih karena menempatkan aktivitas manusia sebagai dasar perumusan desain. Dengan penggunaan teknik *Place-Centered Mapping* memungkinkan identifikasi lokasi-lokasi dengan intensitas aktivitas tinggi, jenis aktivitas yang terjadi, konflik sirkulasi, dan zona pasif secara spasial. Pendekatan ini diharapkan menghasilkan redesain yang tidak hanya memperbaiki fisik bangunan, tetapi juga menata ulang sistem ruang dan sirkulasi berdasarkan perilaku pengguna. Dengan demikian, Redesain Pasar Kranggut Cilegon ini diharapkan mampu menghasilkan rancangan pasar tradisional yang tidak hanya memenuhi standar kelayakan, tetapi juga menjawab berbagai kebutuhan pengguna secara optimal.

1.2 Rumusan Masalah

Dari penjabaran latar belakang sebelumnya, isu utama Pasar Kranggut yaitu konsentrasi aktivitas pada area tertentu sehingga menimbulkan kepadatan, ketidakteraturan zonasi komoditas, konflik ruang yang timbul antara sirkulasi pengunjung dan aktivitas berdagang, ketimpangan distribusi ruang antar bagian luar dan bagian dalam pasar, serta masalah sanitasi yang kian terjadi di area Pasar Kranggut.

Dari isu-isu tersebut, beberapa hal yang akan menjadi fokus permasalahan dalam LP3A ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana kondisi eksisting Pasar Kranggan Kota Cilegon ditinjau dari aspek perilaku penggunaan pasar?
2. Bagaimana penerapan teknik *Place-Centered Mapping* dalam mengidentifikasi hubungan antara aktivitas pengguna dengan isu Pasar Kranggan?
3. Bagaimana merancang kembali Pasar Kranggan agar memiliki sistem zonasi dan sirkulasi yang tertata efisien?

1.3 Tujuan dan Sasaran

Tujuan dari redesain Pasar Kranggan Kota Cilegon, antara lain:

1. Merancang ulang Pasar Kranggan Kota Cilegon melalui pendekatan Arsitektur Perilaku.
2. Menata pasar dengan mengoptimalkan zonasi komoditas dan sistem sirkulasi berdasarkan hasil analisis *Place-Centered Mapping*.
3. Menghasilkan konsep perancangan pasar yang terintegrasi antara penataan ruang dan pola aktivitas pengguna.

Sedangkan sasaran dalam redesain Pasar Kranggan Kota Cilegon diarahkan pada penyusunan sistem ruang yang responsif terhadap perilaku pengguna melalui integrasi prinsip arsitektur perilaku, meliputi:

1. Tersusunnya tata ruang yang menyesuaikan karakteristik dan kebutuhan pengguna pasar.
2. Terbentuknya sistem zonasi dan pola sirkulasi yang logis, jelas, terarah, dan mendukung efisiensi kegiatan jual beli serta kemudahan akses bagi seluruh pengguna.
3. Terbentuknya citra bangunan pasar yang representatif sebagai ruang ekonomi rakyat Kota Cilegon, tanpa menghilangkan karakter sosial dan aktivitas informal yang menjadi bagian dari identitasnya.

1.4 Manfaat

Menghasilkan konsep perancangan pasar yang tidak hanya memenuhi standar kelayakan, tetapi juga menjawab berbagai kebutuhan pengguna secara optimal.

1.4.1 Manfaat Subjektif

Sebagai salah satu persyaratan akademik untuk menyelesaikan pendidikan Strata-1 Program Studi Arsitektur serta sebagai sarana penerapan ilmu perancangan arsitektur dalam kasus nyata.

1.4.2 Manfaat Objektif

Diharapkan menghasilkan rekomendasi penataan ulang Pasar Kranggut yang berbasis pada analisis aktivitas aktual pengguna sehingga dapat menjadi rujukan bagi pengelola pasar dalam upaya penataan Pasar Kranggut menjadi lebih baik. Selain itu, kajian ini diharapkan dapat memperkaya referensi akademik mengenai pendekatan arsitektur perilaku dan penerapannya pada bangunan pasar tradisional atau pasar rakyat, khususnya dalam konteks pengendalian kepadatan, distribusi pergerakan, dan optimalisasi konfigurasi ruang di lingkungan pasar tradisional atau pasar rakyat.

1.5 Ruang Lingkup

Ruang lingkup perancangan ini berfokus pada Pasar Kranggut Kota Cilegon sebagai pasar rakyat terbesar di Kota Cilegon yang saat ini menghadapi persoalan ketidakteraturan zonasi, kepadatan aktivitas, konflik sirkulasi, serta permasalahan pada sanitasi karena ketidakteraturannya pedagang dan PKL. Sifat perancangan yang dilakukan adalah merancang ulang (redesain), yaitu menata kembali sistem ruang pasar tanpa mengubah fungsi utamanya sebagai fasilitas perdagangan rakyat. Lingkup pembahasan dilakukan melalui tahapan identifikasi kondisi eksisting bangunan dan lingkungan pasar, pemetaan aktivitas menggunakan teknik *Place-Centered Mapping* untuk mengetahui pola kepadatan dan aktivitas pengguna, analisis hasil pemetaan untuk evaluasi sistem spasial, hingga penyusunan konsep penataan ulang zonasi, tata ruang, dan sistem sirkulasi Pasar Kranggut. Proses tersebut diarahkan untuk mendefinisikan kembali konfigurasi ruang arsitektur pasar rakyat sehingga menghasilkan rancangan yang diharapkan mampu memenuhi standar teknis serta menjawab kebutuhan aktual pengguna pasar, baik pedagang, pengunjung/pembeli, serta pengelola.

Secara substansial, pembahasan dititik beratkan pada disiplin ilmu arsitektur, khususnya pada perumusan konsep redesain Pasar Kranggut melalui pendekatan

Arsitektur Perilaku dengan teknik *Place-Centered Mapping* sebagai dasar analisis penataan zonasi dan sirkulasi. Mencakup aspek perancangan arsitektural yang berkaitan dengan organisasi ruang, pola hubungan antar zonasi, sistem sirkulasi pengunjung dan distribusi barang, serta pembentukan citra bangunan sebagai ruang ekonomi rakyat. Aspek di luar ranah ilmu arsitektur akan dibahas secara terbatas sepanjang masih memiliki keterkaitan langsung dan mendukung proses perumusan konsep perancangan.

Sedangkan secara spasial, lingkup perancangan meliputi area Pasar Kranggut beserta zona transisi yang berhubungan langsung dengan akses masuk dan keluar, termasuk area yang saat ini digunakan sebagai jalur sirkulasi utama, frontage pasar, dan ruang-ruang yang berpotensi menjadi titik kepadatan aktivitas. Batas perancangan difokuskan pada tapak Pasar Kranggut Kota Cilegon dengan kajian yang dilakukan sesuai standar perancangan pasar rakyat beserta fasilitas utama dan penunjangnya dalam satu kesatuan sistem pasar.

1.6 Metode Pembahasan

Metode pembahasan yang digunakan dalam penulisan LP3A ini adalah metode deskriptif-kualitatif. Adapun Metodologi yang diimplementasikan dalam penyusunan laporan ini antara lain sebagai berikut:

A. Metode Deskriptif

Metode deskriptif, yaitu kegiatan pengumpulan dan pengolahan data sebagai dasar analisis perancangan. Teknik pengumpulan data diawali dengan: studi pustaka/studi literatur mengenai teori-teori yang relevan, pengumpulan data melalui regulasi, dokumen pemerintah, dan dokumentasi visual, serta *browsing* internet untuk pencarian data melalui sumber daring yang relevan dan dapat dipertanggungjawabkan.

B. Metode Dokumentatif

Metode dokumentatif, yaitu dokumentasi dan pengarsipan data serta dokumen pendukung yang menjadi bahan analisis. Dokumentasi dilakukan dengan cara: pengumpulan data sekunder melalui dokumen resmi pemerintah daerah, standar nasional, pemberitan media daring yang relevan, dan pengumpulan gambar serta foto lokasi, topografi, dan citra satelit kawasan. Selain itu dilakukan

dokumentasi referensi Arsitektur Perilaku dan studi banding pasar sejenis melalui buku, jurnal, maupun sumber daring yang tersedia.

C. Metode Analisis Perilaku Spasial

Analisis dilakukan menggunakan teknik *Place-Centered Mapping* untuk mencatat distribusi aktivitas dan kepadatan pada titik-titik tertentu. Data yang diperoleh kemudian disintesis guna memahami hubungan ruang, aktivitas, dan kebiasaan pengguna Pasar Kranggut.

1.7 Sistematika Pembahasan

BAB I Pendahuluan

Menguraikan kerangka dasar penelitian mencakup latar belakang, tujuan dan sasaran, manfaat, ruang lingkup, metode pembahasan, sistematika pembahasan, dan alur pikir perancangan.

BAB II Tinjauan Pustaka

Menguraikan tinjauan umum proyek pasar rakyat meliputi definisi, sejarah dan perkembangan, tipologi, pedomana perencanaan, karakteristik pengunjung, aktivitas, fasilitas, pengelolaan, organisasi ruang, serta dasar perencanaan proyek. Pada Bab ini, dibahas tinjauan tematik mengenai pendekatan Arsitektur Perilaku beserta studi banding proyek sejenis sebagai referensi konseptual dan komparatif.

BAB III Tinjauan Lokasi

Berisi kajian kondisi Kota Cilegon, kebijakan tata ruang wilayah, serta perkembangan proyek sejenis di lokasi. Bab ini menjadi dasar pemahaman konteks makro dan mikro tapak Pasar Kranggut.

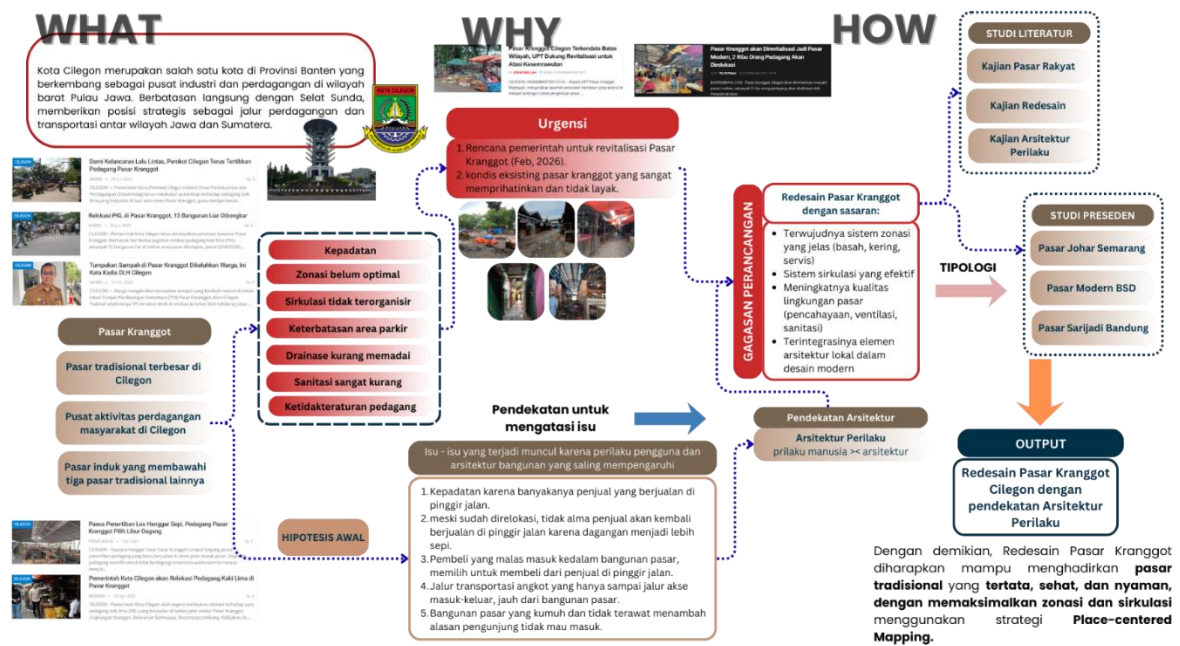
BAB IV Pendekatan Program Perencanaan dan Perancangan Proyek

Merupakan inti analisis perancangan yang mencakup pendekatan aspek fungsional, kontekstual, aspek sistem utilitas dan teknis bangunan, serta estetika visual arsitektural.

BAB V Program Perencanaan dan Perancangan Proyek

Berisi program dasar perencanaan dan perancangan yang telah disintesis dari seluruh analisis sebelumnya, didalamnya termasuk program ruang, tapak perancangan, serta dasar perancangan dari aspek kinerja, teknis, dan visual arsitektural.

1.8 Alur pikir



Gambar 1. 3 Diagram alur pikir perencanaan Redesain Pasar Kranggot.

Sumber: analisa pribadi, 2026.