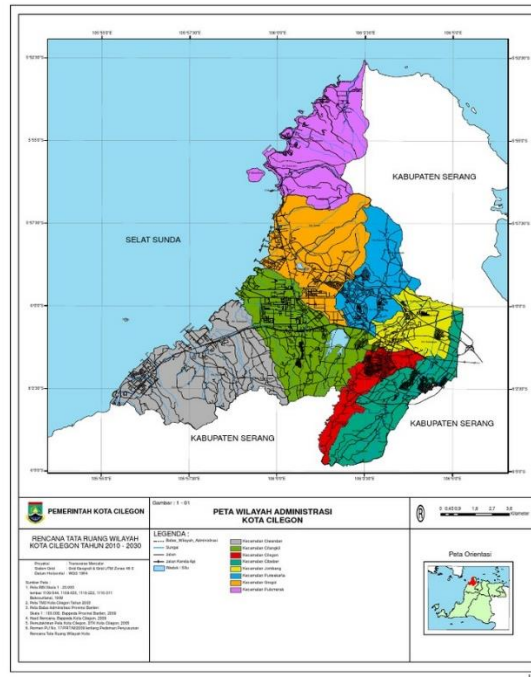


BAB III

TINJAUAN LOKASI

3.1 Tinjauan Umum

3.1.1 Tinjauan Kota Cilegon



Gambar 3. 1 Peta wilayah administrasi kota cilegon.

Kota Cilegon adalah salah satu daerah di Provinsi Banten yang berkembang sebagai pusat industri dan perdagangan di wilayah barat Pulau Jawa. Kota ini secara administratif terbentuk pada tahun 1999 berdasarkan undang-undang Nomor 15 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kota Cilegon. Secara geografis, Kota Cilegon terletak pada koordinat sekitar 5°52'–6°04' Lintang Selatan dan 105°54'–106°05' Bujur Timur. Kota ini terletak di wilayah barat Pulau Jawa dan memiliki batas langsung dengan Selat Sunda, sehingga memiliki posisi strategis sebagai jalur perdagangan dan transportasi antar wilayah Jawa dan Sumatera.

Menurut informasi yang diperoleh dari Badan Pusat Statistik (BPS) Kota Cilegon, luas wilayah Cilegon sekitar 175,52 km² dengan jumlah penduduk lebih dari 430 ribu jiwa yang tersebar di 8 kecamatan dan 43 kelurahan. Pertumbuhan industri yang pesat, terutama industri baja dan kimia, turut mendorong peningkatan aktivitas ekonomi masyarakat, termasuk sektor perdagangan dan jasa.



Gambar 3. 2 Kawasan industri Cilegon.

Sumber: Google image, Kompas.id.

Selain dikenal sebagai kota industri, Kota Cilegon juga memiliki aktivitas ekonomi masyarakat yang cukup tinggi pada sektor perdagangan dan jasa. Aktivitas perdagangan tersebut sebagian besar berlangsung pada pasar-pasar rakyat yang menjadi pusat distribusi barang kebutuhan pokok sehari-hari bagi masyarakat setempat. Pasar rakyat di Kota Cilegon memiliki peran penting sebagai pusat aktivitas ekonomi lokal. Selain menjadi tempat transaksi jual beli kebutuhan pokok, pasar rakyat juga menjadi sarana bagi pelaku Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah (UMKM) untuk memasarkan produknya.



Gambar 3. 3 Pasar rakyat di Cilegon, Banten.

Sumber: Google image, Faktabanten.com

Dengan meningkatnya jumlah penduduk dan aktivitas ekonomi masyarakat, kebutuhan terhadap fasilitas pasar rakyat yang tertata dengan baik menjadi semakin penting. Oleh karena itu, keberadaan pasar yang terencana dan memenuhi standar fasilitas publik menjadi salah satu aspek penting dalam pembangunan perkotaan di Kota Cilegon.

A. Batas wilayah Kota Cilegon

Tabel 3. 1 Batas wilayah Kota Cilegon.

Utara	Kab. Serang dan Selat Sunda
Timur	Kab. Serang
Selatan	Kab. Serang
Barat	Selat Sunda

Sumber: analisis pribadi.

B. Keadaan Geografis

Provinsi : Banten

Kota : Cilegon

Posisi : Berada di dataran rendah wilayah pesisir Banten.

C. Keadaan Topografi

Topografi Kota Cilegon relatif datar

D. Keadaan Klimatologis

Cilegon, seperti daerah Indonesia lainnya, memiliki iklim tropis dengan karakter sebagai berikut:

- Suhu rata-rata: 24°C – 32°C
- Kelembaban tinggi (70–85%)
- Curah hujan tahunan $\pm$ 2000–3000 mm/tahun
- Periode musim hujan: Bulan Oktober-Maret
- Periode musim kemarau: Bulan April-September

3.1.2 Kebijakan Tata Ruang wilayah

Pengembangan wilayah Kota Cilegon diatur dalam RTRW Kota Cilegon Tahun 2010–2030 yang ditetapkan melalui Peraturan Daerah Kota Cilegon Nomor 3 Tahun 2011. RTRW berfungsi sebagai pedoman dalam pengendalian pemanfaatan ruang, termasuk perencanaan fasilitas. Dalam kebijakan tersebut disebutkan bahwa pengembangan kota diarahkan untuk memperkuat fungsi Kota Cilegon sebagai pusat industri, perdagangan, dan jasa di Provinsi Banten.

Dalam struktur ruang wilayah, kawasan perdagangan barang dan jasa merupakan salah satu elemen penting yang mendukung kegiatan ekonomi masyarakat. Pasar rakyat termasuk dalam fasilitas perdagangan yang berfungsi sebagai pusat distribusi kebutuhan pokok masyarakat. Penataan pasar rakyat dalam kebijakan tata ruang diarahkan untuk meningkatkan kualitas fasilitas perdagangan tradisional agar mampu bersaing dengan pusat perbelanjaan modern serta meningkatkan kenyamanan dan keamanan bagi pengguna pasar.

Perencanaan fasilitas perdagangan di Kota Cilegon berada dalam cakupan koordinasi Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (BAPPEDA) Kota Cilegon yang berperan dalam menyusun kebijakan pembangunan daerah termasuk pengembangan infrastruktur ekonomi seperti pasar rakyat yang sedang dalam proses pendampingan dan penyempurnaan dokumen RDTR Wilayah Perencanaan Cilegon-Cibeber.

Ketentuan teknis dalam perencanaan bangunan:

A. Koefisien Dasar Bangunan (KDB)

Persentase maksimal luas lantai dasar bangunan terhadap luas lahan yang diperbolehkan untuk dibangun. Pada kawasan perdagangan dan jasa, untuk bangunan pasar, nilai KDB maksimum adalah 70%

B. Koefisien Lantai Bangunan (KLB)

Perbandingan antara total luas lantai bangunan dengan luas lahan yang digunakan. Nilai KLB menentukan intensitas pemanfaatan ruang pada suatu kawasan. Pada kawasan perdagangan dan jasa, untuk bangunan pasar, nilai KLB maksimum 2,8.

C. Garis Sempadan Bangunan (GSB)

Jarak minimal antara bangunan dengan batas lahan atau jalan. Karena Pasar Krangot berada di jalan lokal, maka GSB berdasarkan klasifikasi jalan adalah ± 5 m.

D. Koefisien Dasar Hijau (KDH)

Persentase minimum luas lahan yang wajib dibiarkan terbuka dan ditanami vegetasi (ruang hijau) dibandingkan dengan total luas tapak yang direncanakan. Pada kawasan perdagangan dan jasa, untuk bangunan pasar, nilai KDH minimum 10%.

E. SNI 8152:2021 tentang Pasar Rakyat

- Pengaturan zonasi komoditas.
- Sistem sirkulasi pengunjung.
- Persyaratan sanitasi.
- Sistem pencahayaan dan ventilasi.
- Fasilitas pendukung pasar.

F. Peraturan Menteri Kesehatan Nomor 17 Tahun 2020 tentang Pasar Sehat

- Sanitasi lingkungan pasar.
- Pengelolaan sampah.

- Penyediaan air bersih.
- Fasilitas toilet.
- Pengendalian hama.

3.1.3 Jumlah Penduduk Kota Cilegon

Pertumbuhan populasi penduduk memegang peranan penting dalam memicu perkembangan aktivitas ekonomi di wilayah perkotaan.. Peningkatan jumlah penduduk secara langsung berpengaruh terhadap meningkatnya kebutuhan distribusi barang dan jasa, sehingga fasilitas perdagangan seperti pasar rakyat perlu menyesuaikan kapasitas dan sistem ruangnya.

Merujuk pada data dari Badan Pusat Statistik (BPS) Kota Cilegon, jumlah penduduk di Kota Cilegon menunjukkan peningkatan yang relatif stabil dalam beberapa tahun terakhir. Selama periode lima tahun terakhir, Cilegon mencatatkan angka pertumbuhan tahunan rata-rata (CAGR) sebesar 2,03%. (Darmawan, 2024).

Tabel 3. 2 Jumlah Penduduk Kota Cilegon di lima tahun terakhir.

Tahun	Jumlah Penduduk
2019	437.205
2021	455.721
2023	464.716
2024	476.867

3.1.4 Pasar rakyat di Kota Cilegon

Pasar rakyat merupakan salah satu fasilitas ekonomi yang memiliki peran penting dalam aktivitas perdagangan masyarakat di Kota Cilegon. Berdasarkan data Pemerintah Kota Cilegon, terdapat beberapa pasar rakyat yang berada di wilayah Kota Cilegon, antara lain:

1. Pasar Kranggot
2. Pasar Merak
3. Pasar Blok F
4. Pasar Cigading
5. Pasar Kecamatan Cibeber
6. Pasar Kecamatan Citangkil
7. Pasar Kecamatan Grogol
8. Pasar Tegal Bunder

Namun dalam perkembangannya, tidak seluruh pasar tersebut masih beroperasi secara aktif. Beberapa pasar mengalami penurunan aktivitas bahkan berhenti beroperasi karena beberapa faktor. Pasar yang dilaporkan sudah tidak aktif atau berhenti beroperasi antara lain: Pasar Kecamatan Grogol, Pasar Kecamatan Citangkil, Pasar Kecamatan Cibeber, dan Pasar Tegal Bunder.

Sementara itu, aktivitas perdagangan masyarakat lebih terkonsentrasi pada beberapa pasar utama seperti Pasar Kranggut, Pasar Merak, dan Pasar Blok F.

3.2 Tinjauan Pasar Kranggut Kota Cilegon

Pasar Kranggut merupakan pasar rakyat terbesar di Kota Cilegon dan menjadi pusat aktivitas perdagangan bagi masyarakat. Pasar ini terletak di kawasan Kelurahan Sukmajaya, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon. Pasar Kranggut memiliki peran penting dalam sistem perdagangan lokal karena menjadi tempat distribusi berbagai komoditas kebutuhan pokok masyarakat seperti sayuran, daging, ikan, pakaian, serta berbagai kebutuhan rumah tangga lainnya.

Menurut beberapa pemberitaan (Banten Raya, 2026), Pasar Kranggut menampung sekitar 2000 pedagang yang beraktivitas di dalam maupun di sekitar kawasan pasar. Selain pedagang tetap yang menempati kios dan los, terdapat pula pedagang kaki lima yang berjualan di sepanjang akses masuk pasar.

3.2.1 Kondisi Eksisting Pasar Kranggut

Berdasarkan data dari Rencana Kerja (RenJa) Dinas perindustrian dan Perdagangan Kota Cilegon tahun 2025, pasar kranggut tercatat memiliki

Tabel 3. 3 Kondisi eksisting Pasar kranggut tahun 2025.

No .	Nama Pasar	Lokasi	Luas	Tahun Berdiri	Los	Kios	Emprakan
1.	Pasar Kranggut	Kel. Sukmajaya Kec. jombang	5.6 Ha	2006	288	678	185

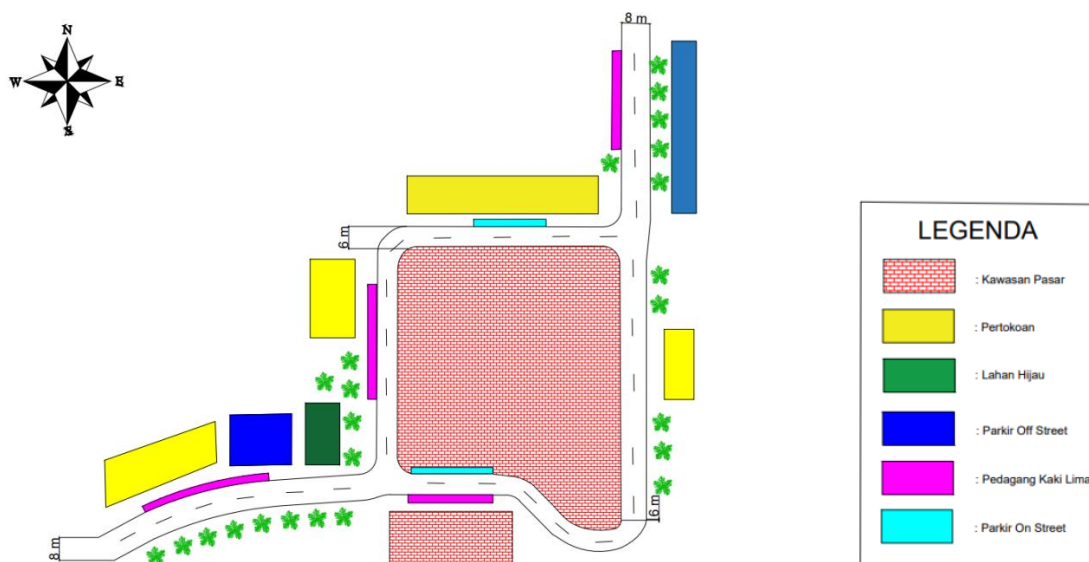
Sumber: Renja Dinas perindustrian dan Perdagangan Kota Cilegon, 2025.

A. Kawasan Pasar



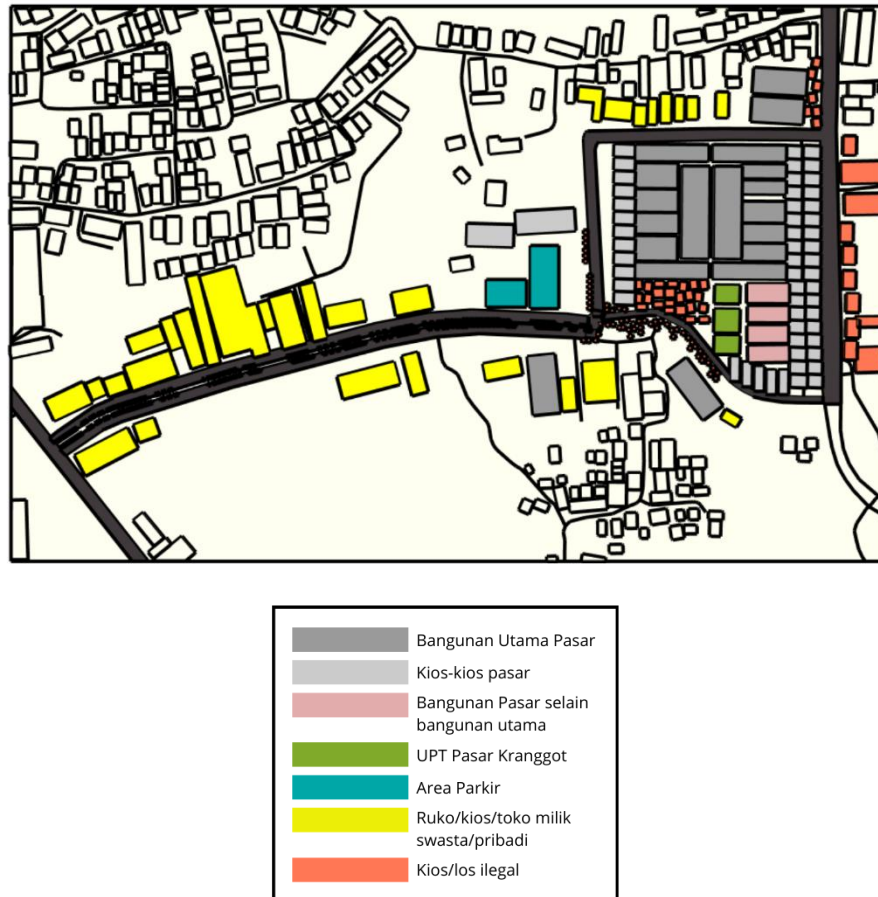
Gambar 3. 4 Tampak satelit wilayah Pasar Kranggot.

Sumber: Rizki Ramadhani, Manajemen Rekayasa Lalu Lintas Pada Kawasan Pasar Kranggot Kota Cilegon, 2024.



Gambar 3. 5 Layout wilayah pasar kranggot.

Sumber: Rizki Ramadhani, Manajemen Rekayasa Lalu Lintas Pada Kawasan Pasar Kranggot Kota Cilegon, 2024.



Gambar 3. 6 Kondisi eksisting bangunan-bangunan di Pasar Kranggut.

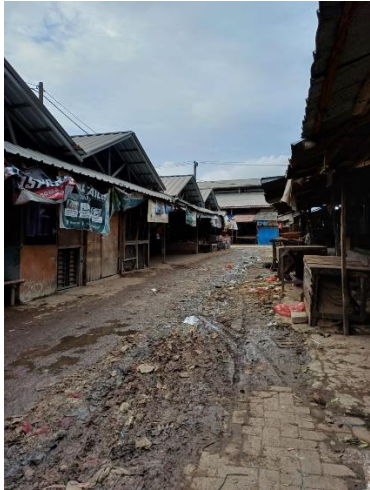
Sumber: analisis pribadi, 2026.

B. Kondisi Eksisting Pasar Kranggut Mengacu SNI 8152:2021 Pasar Rakyat

Kriteria pasar tradisional berdasarkan tipenya, Pasar Kranggut dikategorikan sebagai pasar tipe I. Hal ini disebabkan oleh jumlah pedagang sekitar 2000 orang. Selanjutnya, melalui pengumpulan data serta analisis yang dilakukan, dihasilkan tabel berikut:

Tabel 3. 4 Analisis Kondisi Eksisting Pasar Kranggut Mengacu Pada SNI 8152:2021 Pasar Rakyat.

No.	Kriteria	Standar Tipe-I menurut SNI 8152:2021	Data Eksisting	Kesimpulan
Persyaratan Jumlah Pedagang				
1.	Jumlah Pedagang	> 750 orang	± 2000 orang.	Memenuhi standar.
Persyaratan Teknis, Pasal 4.2 SNI 8152:2021				
2.	Luas Ruang Dagang	Minimal 2 m ²	area meja pedagang memiliki ruang dengan ukuran 3,8 m x 1,2 m.	Memenuhi standar.

			 <i>Gambar 3. 7 Area pasar pangan basah.</i> <i>Sumber: dokumentasi pribadi.</i>	
3.	Aksesibilitas	Seluruh fasilitas mudah diakses oleh semua orang termasuk penyandang disabilitas dan lansia.	Kondisi jalan buruk, meskipun bangunan hanya memiliki 1 lantai, tetapi jalanan becek dan tidak rata.  <i>Gambar 3. 8 Kondisi salah satu jalur masuk pasar.</i> <i>Sumber: Dokumentasi Pribadi.</i>	Tidak memenuhi.
4.	Zonasi	- Pangan basah - Pangan kering - Siap saji - Non pangan - Tempat pemotongan unggas hidup	Komoditas yang tersedia di Pasar Kranggut beragam seperti sapi, ayam, ikan, sayur, buah, sembako, pakaian, bumbu, alat rumah tangga, pemotongan unggas, hingga barang elektronik. Sudah tersedia zonasi pada bangunan utama pasar, namun karena kurangnya pengelolaan, banyak pedagang yang berjualan di pinggir jalan, di sekitar akses keluar masuk, dan tidak menempati tempat yang telah disediakan.	Tidak memenuhi.

			 <i>Gambar 3. 9 Penjual di area akses masuk dan keluar pasar.</i> <i>Sumber: dokumentasi pribadi.</i>	
5.	Parkir Umum Kendaraan	Proporsional dengan luas lahan	Area parkir belum proporsional, tidak ada aturan parkir yang berlaku. Banyak orang-orang yang mearkirkan kendaraannya dipinggir jalan. Lahan parkir yang tersedia tidak memadai, karena beberapa kondisinya masih berupa tanah, banyak area yang becek dan juga penuh sampah.  <i>Gambar 3. 10 Area parkir mobil Pasar Kranggot.</i> <i>Sumber: dokumentasi pribadi.</i>	Tidak memenuhi.
6.	Area Bongkar Muat	Tersedia khusus	Tersedia area bongkar muat untuk kendaraan besar yang datang dari luar kota.  <i>Gambar 3. 11 Area bongkar muat dari kendaraan besar.</i> <i>Sumber: dokumentasi pribadi.</i> Tersedia area bongkar muat untuk bahan pangan daging dan ayam karena bentuknya yang	Kurang memenuhi standar.

			besar, namun untuk komoditi lainnya, para pedagang hanya menurunkan di depan area kios/los, atau menurunkan barang di area terdekatnya.  <i>Gambar 3. 12 Jalur untuk bongkar muat bahan pangan basah seperti daging dan ayam.</i> <i>Sumber: Dokumentasi pribadi.</i>	
7.	Akses keluar masuk Kendaraan	Terpisah	Tersedia akses keluar dan akses masuk pada area parkir mobil.	Memenuhi standar.
8.	Lebar Koridor/ <i>Gangway</i>	Minimal 1,8 m	- Lebar koridor utama: 180 cm.  <i>Gambar 3. 13 Koridor sirkulasi utama.</i> <i>Sumber: Dokumentasi pribadi.</i> - Lebar koridor antara pedagang: 150 cm.	Kurang memenuhi standar.

9.	Jumlah Pos ukur ulang/sidang tera	Minimal 2 pos	Tidak ada pos ukur ulang.	Tidak memenuhi.
10.	Kantor pengelola	Di dalam lokasi pasar	Kantor UPT Pasar Kranggot berada di area pasar.  <i>Gambar 3. 14 Kantor UPT Pasar Kranggot.</i> <i>Sumber: Dokumentasi Pribadi.</i>	Memenuhi standar.
11.	Toilet/kamar Mandi	- Lokasi minimal tersedia di 4 lokasi berbeda - Jumlah toilet dalam 1 lokasi min. 4 toilet laki-laki dan 4 toilet perempuan.	Tersedia toilet dan mushola umum di beberapa lokasi (tersedia kurang lebih 5 toilet dan mushola berdasarkan pengamatan penulis), namun posisi dan penunjuk arah tidak terlihat jadi membingungkan. 	Kurang memenuhi standar.

			 <i>Gambar 3. 15 Toilet dan Mushola umum.</i> <i>Sumber: Dokumentasi Pribadi.</i>	
12.	Tempat Mencuci Tangan	Setidaknya tersedia pada 4 lokasi berbeda	Tidak tersedia	Tidak memenuhi.
13.	Ruang ASI	Minimal 2 ruang	Tidak tersedia	Tidak memenuhi.
14.	Closed Circuit Television (CCTV)	Minimal terdapat di 2 lokasi berbeda	Tidak tersedia	Tidak memenuhi.
15.	Ruang Peribadatan	Minimal 2 ruang	Tersedia toilet dan mushola umum di beberapa lokasi (tersedia kurang lebih 5 toilet dan mushola berdasarkan pengamatan penulis), namun posisi dan penunjuk arah tidak terlihat jadi membingungkan.	Kurang memenuhi standar.
16.	Area Serbaguna	Ada	Tidak tersedia	Tidak memenuhi.
17.	Pos Pelayanan Kesehatan Pasar	Ada	Tidak tersedia	Tidak memenuhi.
18.	Pos Keamanan	Ada	Tersedia, namun posisinya tidak terlihat karena tertutup oleh pedagang yang berjualan di pinggir jalan.	Kurang memenuhi standar.
19.	Area Merokok	Ada	Tidak tersedia	Tidak memenuhi.
20.	Ruang Sanitasi	Ada	Tidak tersedia	Tidak memenuhi.
21.	Area Penghijauan	Ada	Tersedia area terbuka, namun tidak ada penghijauan, dan beberapa pedagang berjualan di area tersebut.	Tidak memenuhi.

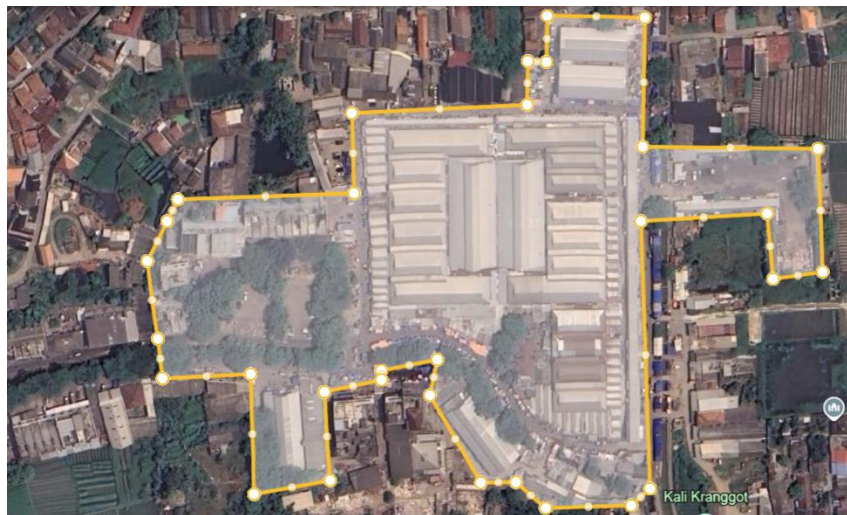
			 <i>Gambar 3. 16 Kondisi area terbuka hijau di kawasan Pasar Kranggot.</i> <i>Sumber: Dokumentasi Pribadi.</i>	
22.	Elemen Bangunan Pasar	- Lantai tidak licin, mudah dibersihkan, tersedia saluran pembuangan. - Tinggi meja penjualan minimal 60 cm. - Tinggi anak tangga minimal 18 cm.	Lantai menggunakan material keramik, namun tidak terawat dan pada beberapa area lantai pecah dan rusak.  <i>Gambar 3. 17 Koridor area kios pakaian.</i> <i>Sumber: Dokumentasi Pribadi.</i>  <i>Gambar 3. 18 Kondisi lantai pada salah satu koridor.</i> <i>Sumber: Dokumentasi Pribadi.</i>	Kurang memenuhi standar.

			Meja penjualan: tinggi 100 cm, lebar 100 cm, panjang 380 cm.	
23.	Keselamatan dalam Bangunan	- Prosedur keselamatan. - Jalur evakuasi - Titik kumpul. - Tabung pemadam kebakaran - Hidran air	Tidak diketahui karena kurangnya informasi dan penunjuk arah.	Tidak memenuhi.
24.	Pencahayaan	Pencahayaan alami dan pencahayaan buatan yang baik.	Bangunan pasar sudah menerapkan pencahayaan alami, namun pedagang-pedagang diluar bangunan pasar menutup jendela yang merupakan sumber pencahayaan.  <i>Gambar 3. 19 Jendela yang tertutup kios-kios dibagian luar bangunan.</i> <i>Sumber: Dokumentasi Pribadi.</i>	Tidak memenuhi.
25.	Sirkulasi Udara	Ventilasi udara alami.	Bangunan pasar sudah menerapkan desain terbuka yang memberikan sirkulasi udara alami. Namun pedagang-pedagang diluar bangunan pasar menutup alur sirkulasi udara sehingga hanya sedikit angin yang dapat masuk ke dalam bangunan.	Tidak memenuhi.
26.	Drainase	- Tertutup dengan kisi yang kuat. - Tidak ada bangunan kios/los di atasnya.	Tidak tersedia sistem drainase, banyak genangan yang ditemukan di sekitar area pasar, bahkan di area dalam pasar.	Tidak memenuhi.
27.	Ketersediaan Air Bersih	Di area bahan pangan basah.	Hanya tersedia beberapa kran air di area pangan basah.	Kurang memenuhi standar.
28.	Pengelolaan Air Limbah	Ada.	Tidak tersedia	Tidak memenuhi.
29.	Pengelolaan Sampah	- Tempat pembuangan sampah sementara	Tersedia area yang berfungsi sebagai tempat pembuangan sampah sementara, namun tidak	Kurang memenuhi standar.

		- Pengelolaan sampah berdasarkan 3R	diketahui apakah sampah akan diolah berdasarkan 3R.  <i>Gambar 3. 20 Area yang digunakan sebagai TPS Pasar Kranggot.</i> <i>Sumber: Dokumentasi Pribadi.</i>	
--	--	-------------------------------------	---	--

Sumber: Analisis pribadi, 2026.

3.2.2 Tinjauan Tapak



Gambar 3. 21 Tampak satelit wilayah tapak Pasar Kranggot.

Sumber: Google earth, 2026.

Berdasarkan Rencana Kerja (Renja) Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Cilegon tahun 2025, Pasar Kranggot memiliki lahan seluas 5,6 Ha. Lokasi pasar berada pada kawasan yang cukup strategis karena berada di wilayah pusat aktivitas perkotaan dan mudah dijangkau dari berbagai wilayah di Kota Cilegon. Keberadaan pasar ini juga berfungsi sebagai pusat distribusi kebutuhan pokok masyarakat seperti sayur, ikan, daging, sembako, serta berbagai komoditas perdagangan lainnya.

Alamat Lokasi : Kel. Sukmajaya, Kec. Jombang, Kota Cilegon, Banten.

Batas Wilayah :

Utara : Area pertokoan dan permukiman warga.

Selatan : Saluran induk irigasi Pamarayan Barat.

Timur : Saluran induk irigasi Pamarayan Barat dan area pertokoan.

Barat : Area pertokoan dan permukiman masyarakat.



Gambar 3. 22 Tapak Pasar Kranggut pada kondisi eksisting bangunan.

Sumber: analisis pribadi, 2026.

Secara spasial, lokasi Pasar Kranggut berada di kawasan perkotaan yang berkembang dengan fungsi utama sebagai pusat perdagangan rakyat. Lingkungan sekitar tapak didominasi oleh aktivitas perdagangan, jasa, serta permukiman masyarakat.

Kondisi ini menjadikan pasar memiliki tingkat aksesibilitas yang tinggi karena berada di tengah jaringan jalan kota yang menghubungkan berbagai kawasan di Kota Cilegon. Keberadaan Pasar Kranggut juga menjadikannya sebagai salah satu pusat distribusi kebutuhan pokok masyarakat, sehingga aktivitas perdagangan berlangsung hampir sepanjang hari dan menghasilkan tingkat pergerakan kendaraan serta pejalan kaki yang cukup tinggi di sekitar kawasan pasar.



Gambar 3. 23 Jalur akses menuju dan keluar kawasan Pasar Kranggot.

Sumber: Rizki Ramadhani, Manajemen Rekayasa Lalu Lintas Pada Kawasan Pasar Kranggot Kota Cilegon, 2024, dan analisis pribadi, 2026.