



LAPORAN PEMBERDAYAAN KEMITRAAN MASYARAKAT

**STRATEGI PENATAAN PEDAGANG KAKI LIMA
DI KAWASAN PASAR LAMA KOTA TANGERANG**

SEMESTER GANJIL 2025/2026

**PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
TANGERANG SELATAN
2026**

HALAMAN PENGESAHAN

Judul Pelaksanaan : Strategi Penataan Pedagang Kaki Lima Di Kawasan Pasar Lama Kota Tangerang

Nama Lengkap : Forina Lestari, S.T, M.Sc, Ph.D

NIDN : 0329058408

Jabatan Fungsional : Lektor

Program Studi : Perencanaan Wilayah dan Kota

Nomor HP : 081211068464

Alamat surel (*e-mail*) : forina.lestari@iti.ac.id

Anggota (1)

Nama Lengkap : Ralf Machael S.PWK

Perguruan Tinggi : Perencanaan Wilayah dan Kota

Anggota (2)

Nama Lengkap : Rizka S.PWK

Perguruan Tinggi : Perencanaan Wilayah dan Kota

Mahasiswa

Nama : Rayhan Attala Putra

NRP : 123280007

Nama : Miftahul Rizqi

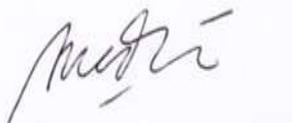
NRP : 123280009

Kota Tangerang Selatan, 24 Januari 2026

Mengetahui,

Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota

Ketua



(Ir. Medtry.ST.MT)
NIDN : 0329067202

Ketua Tim



(Forina Lestari,ST.,MSc.)
NIDN : 0329058408

Menyetujui,

Kepala Pusat Riset dan Pengabdian Masyarakat



(Prof. Dr Ir. Ratnawati, M.Eng.Sc., IPM)
NIDN : 0301036303

ABSTRAK

Kawasan perdagangan dan jasa merupakan salah satu elemen penting dalam tata ruang kota karena mencerminkan dinamika aktivitas ekonomi masyarakat. Kawasan Pasar Lama Kota Tangerang, yang memiliki fungsi ganda sebagai pusat perdagangan, jasa, dan cagar budaya, mengalami perkembangan pesat sehingga menimbulkan tekanan terhadap kapasitas ruang dan infrastruktur kawasan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis sejauh mana kebijakan tata ruang telah mengakomodasi pola aktivitas ekonomi yang berkembang, mengevaluasi dampaknya terhadap keberlangsungan fungsi kawasan, serta merumuskan strategi penataan kawasan yang berkelanjutan. Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan kuantitatif dengan instrumen observasi lapangan, penyebaran kuesioner, wawancara, analisis persepsi pengunjung dan pedagang, analisis kebijakan tata ruang, analisis pola sirkulasi, analisis spasial-temporal, serta penyusunan strategi penataan berbasis analisis SWOT. Hasil penelitian menunjukkan bahwa karakteristik kawasan didominasi oleh aktivitas perdagangan, wisata kuliner, dan percampuran fungsi ruang yang tidak teratur, sehingga menimbulkan masalah tata kelola dan mobilitas. Terdapat *planning implementation gap* antara kebijakan dan kondisi eksisting di lapangan, ditandai oleh ketidakteraturan pedagang kaki lima, keterbatasan fasilitas umum, sistem parkir on-street yang tidak memadai, dan kemacetan akibat kepadatan pengunjung. Strategi penataan kawasan diarahkan melalui pendekatan spasial, seperti zonasi tematik kuliner, penyediaan fasilitas umum, dan pengembangan fasilitas parkir *off-street*, serta pendekatan non-spasial melalui promosi digital dan wisata tematik.

Kata Kunci: Kawasan perdagangan dan jasa, Pedagang Kaki Lima, Penataan Kawasan, Pasar Lama Tangerang, Tata Ruang.

ABSTRACT

The trade and service area is an essential element of urban spatial planning as it reflects the dynamics of community economic activities. Pasar Lama Tangerang, which functions as a center of trade, services, and culinary tourism, has experienced rapid development, creating significant pressure on the area's spatial capacity and infrastructure. This study aims to analyze the extent to which spatial planning policies accommodate evolving economic activities, evaluate their impacts on the sustainability of the area's functions, and formulate effective strategies for sustainable area management. The research methods employed include field observations, questionnaire distribution, interviews, visitor and merchant perception analysis, spatial and temporal analysis, policy evaluation, and the formulation of development strategies based on SWOT analysis and precedent studies. The findings indicate that the area's characteristics are dominated by informal trading activities, culinary tourism, and mixed land-use patterns, resulting in spatial management and mobility challenges. A planning implementation gap exists between policy and field conditions, marked by the disorganized use of pedestrian areas by street vendors, limited public facilities, inadequate on-street parking systems, and traffic congestion due to high visitor density. The proposed development strategies focus on both spatial and non-spatial approaches. Spatial strategies include thematic culinary zoning, pedestrian improvement, provision of public facilities, and development of off-street parking facilities. Non-spatial strategies emphasize digital promotion and thematic tourism to enhance the area's attractiveness and support sustainable economic growth.

Keywords: Trade and Service Area, Street Vendors, Area Development, Pasar Lama Tangerang, Spatial Planning.

DAFTAR ISI

ABSTRAK	ii
ABSTRACT	ii
DAFTAR ISI	iii
DAFTAR TABEL	v
DAFTAR GAMBAR	vi
BAB I PENDAHULUAN	8
1.1 Latar Belakang.....	8
1.2 Perumusan Masalah.....	9
1.3 Pertanyaan Penelitian.....	9
1.4 Tujuan dan Sasaran.....	9
1.4.1 Tujuan.....	9
1.4.2 Sasaran.....	9
1.5 Ruang Lingkup.....	9
1.5.1 Ruang Lingkup Wilayah.....	9
1.5.2 Ruang Lingkup Substansi.....	10
1.6 Sistematika Pembahasan.....	12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	13
2.1 Perdagangan dan Jasa.....	13
2.2 Kawasan Kuliner.....	13
2.3 Dampak Kawasan Perdagangan dan Jasa.....	15
2.4 Pola Sirkulasi dan Aksesibilitas.....	16
BAB III METODOLOGI	19
3.1 Jenis Penelitian.....	19
3.2 Lokasi Penelitian.....	19
3.3 Alat dan Bahan.....	19
3.4 Variable Penelitian.....	20
3.5 Metode Pengumpulan Data.....	21
3.6 Metode Analisis.....	23
BAB IV PEMBAHASAN	26
4.1 Fakta.....	26
4.1.1 Kebijakan Kawasan Kota Lama Tangerang.....	26
4.1.2 Profil Kawasan Kecamatan Tangerang.....	32
4.1.3 Sebaran Aktivitas Ekonomi.....	36
4.1.4 Kawasan Pasar Lama Tangerang.....	40
4.2 Analisis.....	74
4.2.1 Analisis Kebijakan.....	74
4.2.2 Analisis Persepsi Pengunjung dan Pedagang Kawasan Pasar Lama Tangerang.....	76
4.2.3 Analisis Pola Sirkulasi dan Pergerakan Pengunjung.....	82
4.2.4 Analisis Perubahan Fungsi Ruang Kawasan.....	86
4.2.5 Analisis S.W.O.T.....	91
4.3 Konsep Penataan.....	94
4.3.1 Konsep Penataan Kawasan.....	95
4.3.2 Konsep Penataan Sirkulasi.....	108
4.4 Block Plan.....	115

BAB	V	KESIMPULAN	DAN	SARAN	
.....					11
7					
5.1	Kesimpulan			117
5.2	Saran			117

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu.....	21
Tabel 3.1 Kebutuhan Alat dan Bahan yang digunakan pada saat penelitian.....	26
Tabel 3.2 Variabel Penelitian.....	27
Tabel 4.1 Luas Wilayah Kecamatan Tangerang Tahun 2023.....	44
Tabel 4.2 Jumlah penduduk Kecamatan Tangerang Tahun 2023.....	45
Tabel 4.3 Kepadatan Penduduk Kecamatan Tangerang Tahun 2023.....	45
Tabel 4.4 Jumlah Fasilitas Perdagangan di Kecamatan Tangerang Tahun 2020.....	46
Tabel 4.5 Jumlah Sarana Ekonomi berdasarkan jenis di Kecamatan Tangerang Tahun 2020.....	46
Tabel 4.6 Sebaran Aktivitas Ekonomi di Kawasan Pasar Lama.....	49
Tabel 4.7 Struktur Kelembagaan dan Tanggung Jawab.....	66
Tabel 4.8 Tabel Dampak Terhadap Tata Ruang dan Sirkulasi.....	95
Tabel 4.9 Analisis Kebijakan.....	97
Tabel 4.10 Interval Kelas Penilaian Persepsi.....	98
Tabel 4.11 Analisis Persepsi Pengunjung dan Pedagang Terhadap Kondisi Kebersihan	100
Tabel 4.12 Analisis Persepsi Pengunjung dan Pedagang Terhadap Kondisi Fasilitas	102
Tabel 4.13 Analisis Persepsi Pengunjung dan Pedagang Terhadap Kenyamanan.....	103
Tabel 4.14 Analisis Persepsi Pengunjung dan Pedagang Kemudahan Akses Jalan...	104
Tabel 4.15 Analisis Tingkat Keresahan Pengunjung dan Pedagang Terhadap Parkir Liar.....	105
Tabel 4.16 Sebaran Titik Kemacetan.....	106
Tabel 4.17 Kondisi Jalur Pejalan Kaki.....	108
Tabel 4.18 Analisis Spatio-Temporal.....	113
Tabel 4.19 Matriks S.W.O.T Arahan Pengembangan.....	116
Tabel 4.20 Struktur Konsep Penataan Kawasan.....	122
Tabel 4.21 Struktur Konsep Jalur Wisata Tematik.....	138

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	Peta Administrasi Lokasi Studi.....	5
Gambar 2.1	Kerangka Berpikir.....	25
Gambar 4.1	Peta Rencana Pola Ruang RDTR Kota Tangerang 2023-2043.....	42
Gambar 4.2	Peta Rencana Pola Ruang RTRW Kota Tangerang 2012-2032.....	43
Gambar 4.3	Peta Administrasi Kecamatan Tangerang.....	48
Gambar 4.4	Aktivitas Ekonomi Pasar Lama.....	50
Gambar 4.5	Aktivitas Wisata Kuliner Pasar Lama.....	50
Gambar 4.6	Aktivitas Wisata Kuliner Pinggir Sungai Cisadane.....	50
Gambar 4.7	Aktivitas Ekonomi Kawasan Pasar Anyar.....	51
Gambar 4.8	Peta Sebaran Aktivitas Perdagangan dan Jasa.....	52
Gambar 4.9	Kawasan Pasar Lama Tangerang.....	53
Gambar 4.10	Kondisi Kawasan Wisata Kuliner Pasar Lama Tangerang.....	55
Gambar 4.11	Kawasan Wisata Kuliner Pasar Lama Tangerang.....	55
Gambar 4.12	Pola Aktivitas Wisata Kuliner Pasar Lama Tangerang.....	56
Gambar 4.13	Peta Sebaran Kaki Lima Wisata Kuliner.....	57
Gambar 4.14	Kemacetan Aksesibilitas Wisata Kuliner Pasar Lama Tangerang.....	58
Gambar 4.15	Tempat Pemberhentian Angkot di Pasar Lama Tangerang.....	58
Gambar 4.16	Kondisi Fasilitas Parkir On-Street Kawasan Pasar Lama Tangerang.....	59
Gambar 4.17	Kondisi Aksesibilitas Wisata Kuliner Pasar Lama Tangerang.....	59
Gambar 4.18	Kondisi Lahan Parkir Wisata Kuliner Pasar Lama Tangerang.....	60
Gambar 4.19	Peta Sebaran Fasilitas Parkir.....	61
Gambar 4.20	Penutupan Trotoar di Wisata Kuliner Pasar Lama Tangerang.....	62
Gambar 4.21	Parkir Liar di Wisata Kuliner Pasar Lama Tangerang.....	63
Gambar 4.22	Permasalahan Persampahan Wisata Kuliner Pasar Lama Tangerang.....	63
Gambar 4.23	Peta Sebaran Fasilitas Pembuangan Sampah.....	64
Gambar 4.24	Diagram Usia Pengunjung Pasar Lama Tangerang.....	68
Gambar 4.25	Diagram Jenis Kelamin Pengunjung Pasar Lama Tangerang.....	68
Gambar 4.26	Diagram Domisili Pengunjung Pasar Lama Tangerang.....	69
Gambar 4.27	Diagram Frekuensi Pengunjung Pasar Lama Tangerang.....	69
Gambar 4.28	Diagram Jam Kunjungan Pengunjung Pasar Lama Tangerang.....	70
Gambar 4.29	Diagram Tujuan Berkunjung Pasar Lama Tangerang.....	70
Gambar 4.30	Diagram Moda Transportasi Pengunjung Pasar Lama Tangerang.....	71
Gambar 4.31	Diagram Waktu Tempuh Pengunjung.....	72
Gambar 4.32	Diagram Persepsi Pengunjung Terhadap Kemudahan Akses.....	73
Gambar 4.33	Diagram Persepsi Pengunjung Terhadap Kondisi Kebersihan.....	73
Gambar 4.34	Diagram Persepsi Pengunjung Terhadap Kondisi Fasilitas.....	74
Gambar 4.35	Diagram Persepsi Pengunjung Terhadap Tingkat Kenyamanan.....	75
Gambar 4.36	Diagram Keluhan Pengunjung Terhadap Kawasan.....	76
Gambar 4.37	Diagram Kendala Pengunjung Terhadap Aspek Transportasi.....	77
Gambar 4.38	Diagram Kendala Utama Pengunjung Terhadap Kawasan.....	78
Gambar 4.39	Diagram Data Usia Pedagang.....	80
Gambar 4.40	Diagram Data Jenis Kelamin Pedagang.....	81
Gambar 4.41	Diagram Data Domisili Pedagang.....	81
Gambar 4.42	Diagram Data Jenis Usaha Pedagang.....	83
Gambar 4.43	Diagram Data Lama Berdagang.....	84

Gambar 4.44	Diagram Data Jam Operasional Pedagang.....	85
Gambar 4.45	Diagram Data Status Tempat Usaha Pedagang.....	86
Gambar 4.46	Diagram Data Moda Transportasi Pedagang.....	87
Gambar 4.47	Diagram Data Waktu Tempuh Pedagang.....	88
Gambar 4.48	Diagram Data Kemudahan Akses Jalan Pedagang.....	88
Gambar 4.49	Diagram Data Persepsi Pedagang terhadap Kondisi Kebersihan.....	89
Gambar 4.50	Diagram Data Persepsi Pedagang terhadap Kondisi Fasilitas.....	90
Gambar 4.51	Diagram Data Persepsi Pedagang terhadap Tingkat Kenyamanan.....	91
Gambar 4.52	Diagram Data Persepsi Pedagang terhadap Alasan Ketidaknyamanan	92
Gambar 4.53	Diagram Klasifikasi Aktivitas Pengunjung.....	109
Gambar 4.54	Peta Analisis Pola Sirkulasi.....	110
Gambar 4.55	Kondisi Crowded Weekday.....	111
Gambar 4.56	Kondisi Crowded Weekend.....	111
Gambar 4.57	Fungsi Badan Jalan Pagi Hari.....	112
Gambar 4.58	Fungsi Badan Jalan Malam Hari.....	112
Gambar 4.59	Sketsa Analisis Spatio Temporal.....	113
Gambar 4.60	Peta Analisis Spatio Temporal.....	114
Gambar 4.61	Studi Preseden Jonker Street Night Market.....	122
Gambar 4.62	Implementasi Konsep Zona Tematik Kuliner.....	123
Gambar 4.63	Studi Preseden Geoge Town Penang Malaysia.....	125
Gambar 4.64	Implementasi Konsep Storytelling George Town.....	126
Gambar 4.65	Implementasi Konsep Penyediaan Toilet.....	128
Gambar 4.66	Konsep Penyediaan Tempat Duduk.....	128
Gambar 4.67	Konsep Penyediaan Tempat Cuci Tangan.....	129
Gambar 4.68	Konsep Penyediaan Fasilitas Pembuangan Sampah.....	131
Gambar 4.69	Peta Konsep Penataan Fasilitas Umum.....	132
Gambar 4.70	Konsep Strategi Promosi dan Digitalisasi.....	134
Gambar 4.71	Konsep Parkir Off-Street.....	139
Gambar 4.72	Implementasi Konsep Penataan Fasilitas Parkir.....	141
Gambar 4.73	Peta Block Plan.....	143

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kawasan perdagangan dan jasa merupakan elemen penting dalam sistem tata ruang kota karena mencerminkan dinamika aktivitas ekonomi masyarakat. Kegiatan ekonomi yang berlangsung di suatu wilayah dapat mendorong pertumbuhan dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat, terutama jika didukung oleh penataan ruang yang adaptif dan terarah. Kawasan perdagangan yang tertata dengan baik juga mampu memperkuat interaksi sosial serta mendorong pertumbuhan ekonomi secara berkelanjutan (Todaro, 2015).

Dalam konteks perkotaan, fungsi kawasan perdagangan dan jasa sering kali tumpang tindih dengan fungsi lainnya seperti pariwisata, budaya, dan permukiman, penataan kawasan ini tidak hanya memerlukan pengaturan zonasi yang tepat, tetapi juga membutuhkan integrasi lintas sektor guna menghindari konflik dalam pemanfaatan ruang. Hal ini sejalan dengan Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 70/M-DAG/PER/12/2013 yang menekankan bahwa penataan pasar dan kawasan perdagangan harus berlandaskan pada dokumen perencanaan ruang seperti Rencana Tata Ruang Wilayah, Rencana Detail Tata Ruang, serta peraturan zonasi agar pemanfaatan ruang dapat berjalan secara optimal dan terarah.

Dalam konteks Kota Tangerang, kebijakan penataan ruang tercermin dalam Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah dan Peraturan Wali Kota Nomor 111 Tahun 2023 tentang Rencana Detail Tata Ruang. Kawasan Kota Lama, termasuk di dalamnya Pasar Lama, ditetapkan sebagai kawasan strategis dari aspek sosial, budaya, dan ekonomi. Kawasan tersebut direncanakan untuk direvitalisasi menjadi ruang multifungsi yang memadukan fungsi hunian, perdagangan, fasilitas publik, dan wisata budaya. RDTR Kota Tangerang Tahun 2023 juga memberikan fleksibilitas pemanfaatan ruang melalui skema variasi fungsi, yang memungkinkan aktivitas sektor informal seperti pedagang kaki lima (PKL) tetap berlangsung asalkan tidak mengganggu fungsi utama ruang. Namun, temuan di lapangan menunjukkan adanya ketidaksesuaian antara kebijakan dan implementasi. Banyak PKL masih menempati badan jalan dan trotoar secara tidak tertib, fasilitas pendukung seperti toilet, parkir, dan tempat sampah masih sangat terbatas, serta terjadi gangguan arus lalu lintas akibat kemacetan dan parkir liar. Kondisi ini menunjukkan adanya *planning implementation gap* antara perencanaan tata ruang dengan pelaksanaannya di lapangan.

Tingginya tingkat popularitas kawasan Pasar Lama Tangerang sebagai pusat kegiatan ekonomi dan wisata kuliner juga turut memperparah permasalahan tersebut. Kawasan tersebut telah menjadi salah satu destinasi utama di Kota Tangerang yang ramai dikunjungi oleh wisatawan lokal maupun masyarakat dari berbagai wilayah. Lonjakan jumlah pengunjung secara signifikan memberikan tekanan terhadap kapasitas ruang dan infrastruktur kawasan. Tetapi, peningkatan kunjungan tersebut tidak diiringi dengan peningkatan sarana pendukung seperti tempat parkir yang memadai, ketersediaan toilet umum, dan fasilitas pengelolaan sampah. Akibatnya, terjadi kepadatan ruang, penurunan kenyamanan pengunjung, dan penurunan kualitas lingkungan kawasan.

Permasalahan tersebut menunjukkan bahwa penataan kawasan perdagangan dan jasa di Pasar Lama Tangerang belum sepenuhnya responsif terhadap perubahan intensitas aktivitas kawasan. Penataan ruang yang ada belum mampu menyesuaikan diri dengan meningkatnya kebutuhan ruang akibat tingginya mobilitas ekonomi dan sosial di kawasan tersebut. Oleh karena itu, penelitian ini menjadi penting untuk dilakukan guna menganalisis sejauh mana kebijakan tata ruang telah mengakomodasi pola aktivitas ekonomi yang berkembang, mengevaluasi dampaknya terhadap keberlangsungan fungsi kawasan, serta menyusun strategi penataan kawasan yang lebih berkelanjutan.

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, penelitian ini mengkaji apakah tata ruang Kawasan Pasar Lama Tangerang telah mengakomodasi aktivitas perekonomian yang berkembang. Permasalahan utama yang dihadapi meliputi ketidakteraturan penataan kawasan perdagangan dan jasa, seperti pengelolaan pedagang yang belum optimal dan ruang publik yang kurang terintegrasi. Data ini diperoleh dari temuan lapangan dan data berita daring terkait upaya transformasi kawasan oleh PT Tangerang Nusantara Global (Japos.com, Aulia Surya Pertiwi 2023), Penataan parkir yang kurang optimal, menyebabkan kemacetan dan sistem parkir yang tidak jelas. Informasi ini bersumber dari temuan lapangan dan pemberitaan media daring yang menyoroti mahalnya tarif parkir dan legalitas pengelolaannya (MediaBanten.com), Kesenjangan antara rencana pemerintah dan realisasi di lapangan, berdasarkan hasil wawancara dengan pihak PT TNG sebagai pengelola kawasan (Wawancara PT TNG, Japos.com). Oleh karena itu, diperlukan analisis yang komprehensif untuk menata kawasan secara optimal guna mendukung kelancaran mobilitas, meningkatkan kualitas lingkungan, serta menjaga keberlanjutan aktivitas ekonomi di kawasan tersebut.

1.3 Pertanyaan Penelitian

1. Bagaimana karakteristik kawasan perdagangan dan jasa di Pasar Lama Tangerang?
2. Strategi apa yang dapat diterapkan untuk menata kawasan perdagangan dan jasa di Pasar Lama Tangerang agar lebih efektif dan berkelanjutan?

1.4 Tujuan dan Sasaran

1.4.1 Tujuan

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji kawasan perdagangan dan jasa, serta dampak terhadap pola sirkulasi, dan aktivitas ekonomi di Kawasan Pasar Lama Tangerang. Penelitian ini akan merumuskan strategi penataan kawasan yang efektif, dalam mengembangkan aktivitas perekonomian di Kawasan Pasar Lama Tangerang.

1.4.2 Sasaran

1. Mengidentifikasi karakteristik kawasan perdagangan dan jasa.
2. Mengidentifikasi permasalahan dan kendala di kawasan perdagangan dan jasa.
3. Menyusun rekomendasi strategi penataan ruang yang lebih efektif dan berkelanjutan.

1.5 Ruang Lingkup

Ruang lingkup penelitian merupakan batasan yang digunakan untuk menentukan sejauh mana topik akan dikaji dalam suatu studi ilmiah. Ruang lingkup ini mencakup pembatasan variabel, jumlah responden atau subjek yang diteliti, area atau lokasi penelitian, serta materi atau aspek yang dianalisis. Penetapan ruang lingkup sangat penting karena berpengaruh terhadap kejelasan fokus, efektivitas proses penelitian, dan validitas hasil yang diperoleh. Menurut (Sugiyono, 2017), pembatasan ruang lingkup diperlukan agar penelitian menjadi lebih terarah dan tidak melebar dari tujuan yang telah ditetapkan. Dalam penelitian ini, ruang lingkup dibagi menjadi dua bagian, yaitu ruang lingkup wilayah yang mencakup lokasi fisik penelitian, serta ruang lingkup substansi yang mencakup fokus kajian dan variabel-variabel yang dianalisis.

1.5.1 Ruang Lingkup Wilayah

Penelitian ini berlokasi di Kawasan Pasar Lama Kota Tangerang, dengan luas kawasan sekitar 33 hektar. Kawasan Pasar Lama Tangerang secara administratif berada di Kelurahan Sukasari dan Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Tangerang, yang dikenal sebagai pusat kegiatan perdagangan, jasa, dan wisata kuliner. Kawasan tersebut memiliki tingkat aktivitas ekonomi yang tinggi, potensi

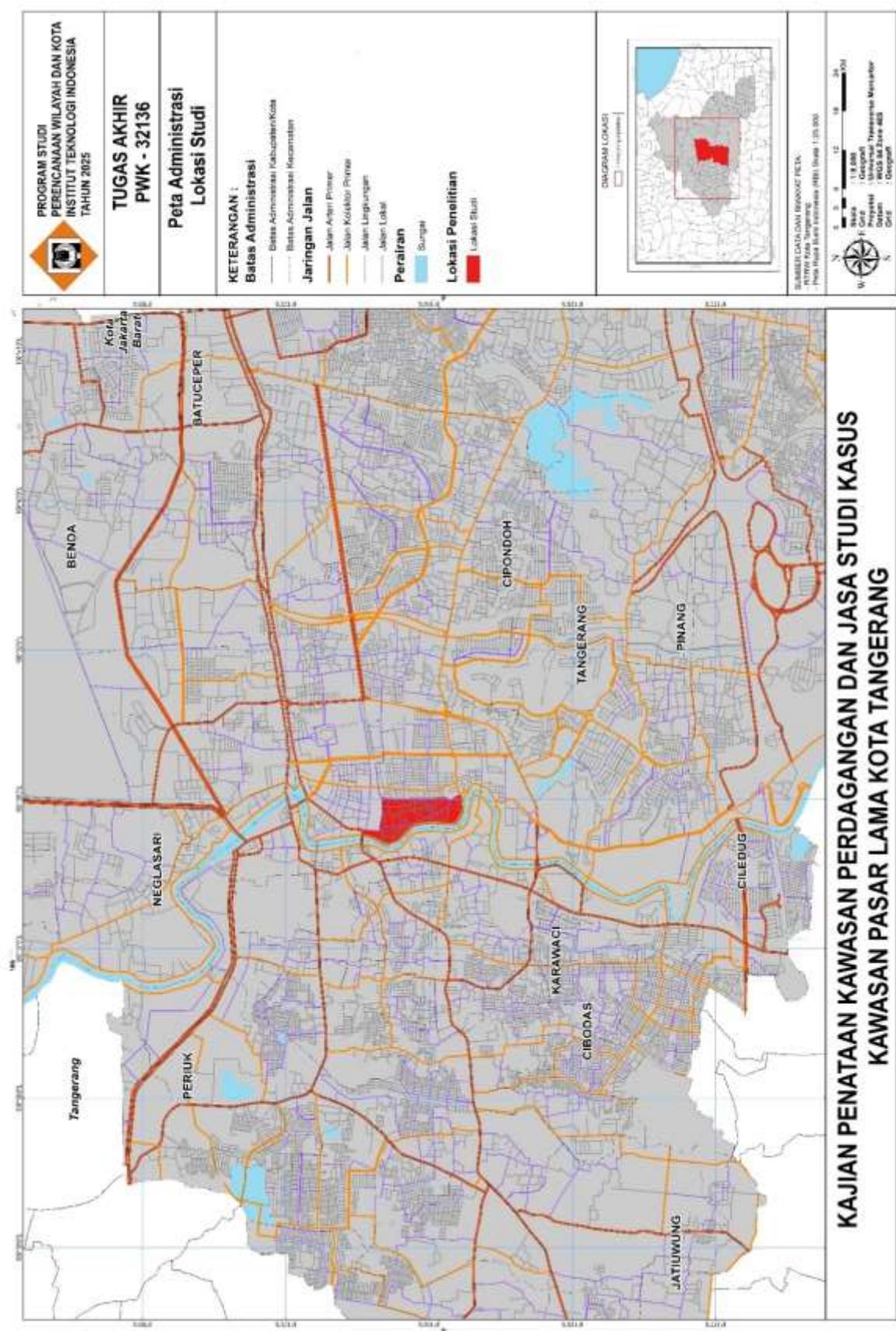
strategis, serta menghadapi sejumlah permasalahan tata ruang seperti parkir yang tidak tertata, kemacetan, dan penataan fasilitas yang belum optimal. Adapun batas-batas wilayah tersebut, yaitu:

- Sebelah Utara : Kelurahan Karangsari
- Sebelah Timur : Kelurahan Tanah Tinggi
- Sebelah Selatan : Kelurahan Cikokol
- Sebelah Barat : Kelurahan Sukajadi, Kelurahan Karawaci

1.5.2 Ruang Lingkup Substansi

Penelitian ini difokuskan pada empat aspek utama, tata ruang, perdagangan dan jasa, aksesibilitas serta strategi penataan kawasan Pasar Lama Kota Tangerang, sejalan dengan tujuan dan sasaran penelitian, yaitu mengidentifikasi karakteristik, permasalahan, serta dampak kawasan, dan menyusun strategi penataan ruang yang lebih efektif. Maka substansi yang dibahas dan akan menjadi batasan ruang lingkup, yaitu:

- 1. Aspek Tata Ruang**
 - Identifikasi penggunaan lahan kawasan.
 - Analisis kesesuaian antara kebijakan RTRW dan RDTR dengan fungsi eksisting kawasan.
 - Kajian terhadap infrastruktur penunjang seperti pedestrian, akses jalan, dan parkir.
- 2. Aspek Perdagangan dan Jasa**
 - Identifikasi pola perdagangan dan jasa.
 - Analisis tingkat kenyamanan pengunjung dan pedagang.
 - Analisis dampak ekonomi dan perubahan aktivitas terhadap kawasan sekitar.
- 3. Aspek Transportasi & Aksesibilitas**
 - Identifikasi pola sirkulasi transportasi dan distribusi titik parkir.
 - Analisis pola sirkulasi dan kenyamanan mobilitas.
- 4. Strategi Penataan Kawasan**
 - Identifikasi kekuatan, kelemahan, peluang dan ancaman.
 - Penyusunan strategi penataan berbasis permasalahan aktual.



Gambar 1.1 Peta Administrasi Lokasi Studi

1.6 Sistematika Pembahasan

BAB I PENDAHULUAN

Bab pertama, menjelaskan apa yang harus dilakukan dan mengapa penelitian ini diperlukan. Ini juga memberikan gambaran tentang subjek penelitian yang akan disajikan. Karena itu, bab pendahuluan ini mencakup beberapa bagian yang membahas latar belakang masalah, pembatasan dan perumusan masalah, tujuan dan keuntungan penelitian, metodologi penelitian, tinjauan pustaka, dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN TEORI

Bab kedua, menguraikan teori-teori dan konsep-konsep yang mendasari penelitian, termasuk penjelasan mengenai penataan kawasan perdagangan dan jasa, aktivitas ekonomi, kawasan kuliner, pedagang kaki lima, serta dampaknya terhadap tata ruang. Selain itu, bab ini juga membahas penelitian terdahulu yang relevan sebagai bahan perbandingan, serta menyajikan kerangka pemikiran yang menjadi dasar analisis dan penyusunan kesimpulan penelitian.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Bab ketiga, menjelaskan metode yang digunakan dalam penelitian, mencakup jenis dan pendekatan penelitian, lokasi dan waktu penelitian, jenis serta sumber data, teknik pengumpulan data melalui observasi, wawancara, dan kuesioner, serta metode analisis yang digunakan untuk mengolah dan menafsirkan data. Definisi operasional variabel juga dijelaskan agar memudahkan pembaca memahami indikator yang digunakan dalam analisis.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab keempat menyajikan hasil penelitian mengenai kondisi eksisting Kawasan Pasar Lama Kota Tangerang, mencakup profil kawasan, aktivitas perdagangan dan jasa, serta pola kunjungan. Selain itu, dilakukan analisis kesesuaian tata ruang, permasalahan penataan, dan strategi optimalisasi kawasan yang dihubungkan dengan teori pada bab sebelumnya.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini memuat kesimpulan yang diperoleh dari hasil analisis dan pembahasan penelitian terkait penataan kawasan perdagangan dan jasa di Kawasan Pasar Lama Kota Tangerang. Selain itu, diberikan pula saran dan rekomendasi bagi pihak-pihak terkait, baik pemerintah, pelaku usaha, maupun masyarakat, sebagai bahan pertimbangan dalam upaya perbaikan dan pengembangan kawasan di masa mendatang.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Perdagangan dan Jasa

Perdagangan dan jasa merupakan sektor yang memiliki peran penting dalam perekonomian. Perdagangan adalah kegiatan yang melibatkan pertukaran barang dan jasa antara produsen dan konsumen melalui berbagai saluran distribusi. Sementara itu, jasa adalah aktivitas yang memberikan manfaat ekonomi tanpa menghasilkan produk fisik, seperti restoran, perhotelan, dan transportasi. (Kotler, 2016). Sedangkan menurut Undang-Undang No. 7 Tahun 2014 tentang Perdagangan, perdagangan adalah tatanan kegiatan terkait dengan transaksi barang dan atau jasa dalam negeri maupun luar negeri, dengan tujuan pengalihan hak atas barang dan atau jasa untuk mendapatkan imbalan atau kompensasi, dan Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 50 Tahun 2011 tentang Rencana Induk Pembangunan Kepariwisata Nasional, perdagangan dan jasa berkontribusi besar dalam pengembangan ekonomi perkotaan, terutama pada kawasan yang memiliki potensi wisata dan kuliner.

Menurut Kotler (2016), jasa adalah tindakan atau kinerja yang ditawarkan oleh satu pihak kepada pihak lain yang pada dasarnya tidak berwujud dan tidak mengakibatkan perpindahan kepemilikan. Sedangkan Menurut Peraturan Pemerintah No. 5 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko: Jasa adalah kegiatan usaha yang menghasilkan manfaat bagi konsumen melalui aktivitas yang tidak berbentuk fisik, seperti transportasi, perbankan, pariwisata, dan perdagangan jasa lainnya.

2.2 Kawasan Kuliner

Kawasan kuliner merupakan salah satu bentuk tata guna lahan komersial yang berorientasi pada kegiatan konsumsi makanan dan minuman. Kawasan kuliner berkembang pesat di wilayah dengan tingkat mobilitas tinggi dan permintaan pasar yang kuat. (Tjiptono, 2015). Sedangkan menurut Sariwibawa (2018). Kawasan kuliner adalah sebuah kawasan yang di dalamnya terdapat berbagai macam usaha kuliner, baik berupa restoran, warung makan, kaki lima, maupun pedagang keliling, yang dikonsentrasikan di satu lokasi dan dikelola secara terpadu. Menurut Fadlillah (2017). Kawasan kuliner adalah suatu kawasan yang di dalamnya terdapat berbagai jenis usaha kuliner yang ditata dan dikelola secara terpadu untuk menarik wisatawan dan masyarakat umum. Sedangkan, menurut Peraturan Menteri Pariwisata dan Ekonomi Kreatif Nomor 10 Tahun 2014, kawasan kuliner merupakan bagian dari industri kreatif yang perlu mendapatkan perhatian khusus dalam hal penataan ruang, sanitasi, serta aksesibilitas guna meningkatkan daya tarik wisata dan kenyamanan pengunjung.

A. Pertokoan

Pertokoan adalah salah satu bentuk perdagangan ritel yang dilakukan melalui toko fisik, di mana produk dijual langsung kepada konsumen untuk kebutuhan pribadi. Pertokoan dapat berupa usaha kecil seperti kios dan minimarket, maupun usaha besar seperti supermarket dan pusat perbelanjaan (mall). Pertokoan merupakan bagian dari sektor perdagangan yang menyediakan barang dan jasa melalui bangunan tetap. Menurut Berry (1967), pusat perbelanjaan dan pertokoan memiliki keterkaitan erat dengan pola pergerakan manusia dan aksesibilitas suatu kawasan. Perdagangan pertokoan merupakan salah satu bentuk pemasaran ritel yang memungkinkan konsumen untuk melihat, menyentuh, dan mencoba produk sebelum membeli, sehingga memberikan pengalaman belanja yang lebih baik dibandingkan dengan metode perdagangan lain seperti e-commerce. Levy & Weitz (2012), Sedangkan menurut Peraturan Daerah Kota Tangerang Nomor 6 Tahun 2011 tentang Penataan dan Pembinaan Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern, pemerintah daerah

memiliki kewajiban untuk menata dan mengelola pertokoan agar tidak terjadi ketimpangan ekonomi dengan usaha mikro dan informal.

1. Karakteristik Perdagangan Pertokoan

Berikut beberapa karakteristik utama dari perdagangan pertokoan:

- Interaksi langsung dengan konsumen, konsumen dapat langsung berkomunikasi dengan penjual untuk mendapatkan informasi tentang produk.
- Produk siap dibeli dan dibawa pulang, berbeda dengan perdagangan online yang membutuhkan waktu pengiriman, toko fisik memungkinkan pelanggan untuk langsung membawa barang yang dibeli.
- Memerlukan ruang fisik, toko membutuhkan lokasi strategis agar mudah dijangkau oleh pelanggan.
- Melayani berbagai segmen konsumen, mulai dari ritel kecil hingga pusat perbelanjaan besar, perdagangan pertokoan dapat memenuhi kebutuhan berbagai lapisan masyarakat.

2. Peran Perdagangan Pertokoan dalam Ekonomi

Perdagangan pertokoan memiliki peran penting dalam pertumbuhan ekonomi, baik di tingkat lokal maupun nasional. Beberapa peran utamanya adalah:

- Meningkatkan perputaran ekonomi lokal, toko yang berkembang akan mendorong daya beli masyarakat dan menciptakan lapangan kerja.
- Mempermudah akses produk bagi konsumen, kehadiran toko fisik di berbagai wilayah memastikan masyarakat dapat memenuhi kebutuhan sehari-hari dengan mudah.
- Mendukung pengusaha kecil dan menengah (UMKM), banyak UMKM bergantung pada sistem pertokoan untuk menjual produk mereka kepada konsumen.
- Menjadi sarana interaksi sosial, pertokoan tidak hanya tempat jual beli, tetapi juga menjadi titik pertemuan dan interaksi sosial dalam masyarakat.

B. Pedagang Kaki Lima

Istilah kaki lima sudah lama dikenal di tepi jalan sejak zaman penjajahan Inggris di Indonesia. Saat itu Gubernur Jenderal Stanford Raffles yang berkuasa mengeluarkan peraturan yang mengharuskan pedagang informal membuat jarak sejauh lima kaki atau sekitar 1,2 meter dari bangunan formal di pusat kota. Peraturan ini diberlakukan untuk melancarkan jalur pejalan kaki sambil tetap memberikan kesempatan kepada pedagang informal untuk berdagang. (Danisworo, 2000). PKL merupakan bentuk usaha informal yang berkembang di ruang publik dengan tingkat mobilitas yang tinggi. PKL muncul sebagai akibat dari keterbatasan modal dan kesempatan kerja di sektor formal. (Suyanto, 2008). Sedangkan menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri No, 41 Tahun 2012 Pasal 1 pengertian Pedagang kaki lima (PKL) sendiri adalah pelaku usaha yang melakukan perdagangan dengan menggunakan sarana usaha bergerak maupun yang tidak bergerak, menggunakan prasarana kota, fasilitas sosial, fasilitas umum, lahan, dan bangunan milik pemerintah atau swasta yang bersifat sementara atau yang tidak menetap. PKL adalah mereka yang didalam usahanya menggunakan sarana atau perlengkapan yang mudah dibongkar pasang/dipindahkan serta menggunakan jalan/trotoar, serta tempat-tempat umum yang dipergunakan untuk usahanya.

Adapun karakteristik PKL adalah sebagai berikut (Manning, 1996).

1. Tidak terorganisir dan tidak memiliki izin.
2. Tidak memiliki tempat usaha yang permanen.
3. Tidak memperluas kemampuan dan keahlian khusus.
4. Modal dan perputaran usahanya relatif kecil.
5. Sarana perdagangannya bersifat mudah dipindahkan.

Menurut Peraturan Presiden Nomor 125 Tahun 2012 tentang Penataan dan Pemberdayaan PKL, pemerintah daerah wajib menyediakan ruang yang layak dan tertata bagi PKL agar tidak mengganggu ketertiban umum dan lalu lintas. PKL sebagai salah satu pelaku usaha ekonomi kerakyatan yang bergerak dalam usaha perdagangan sektor informal perlu dilakukan pemberdayaan dan penataan mengingat peningkatan jumlah PKL di suatu tempat berdampak pada estetika, kebersihan, dan fungsi sarana dan prasarana suatu tempat dan terganggunya kelancaran lalu lintas. Penurunan kualitas ruang kota merupakan salah satu dampak yang timbul dari tidak terkendalinya perkembangan PKL dimana PKL menempati tempat-tempat strategis yang dijadikan hak mereka. Tidak dipungkiri keberadaan PKL mendatangkan konsumen yang meningkatkan volume pejalan kaki di trotoar-trotoar sehingga pejalan kaki harus berdesak-desakan dan menciptakan peluang timbulnya pencopetan. PKL juga mengganggu kegiatan pedagang ekonomi sektor formal karena keberadaannya yang memorong jalur penggunjung-pedagang toko yang terletak persis di depan toko dan pinggir jalan. Aktifitas lalu-lintas juga terganggu karena bahu jalan semakin sempit dengan adanya pedagang kaki lima yang menguasai pinggiran jalan. Terlepas dari semua masalah diatas PKL merupakan sektor informal yang menyerap banyak tenaga kerja dimana barang-barang yang diperjual belikan relatif murah dan terjangkau oleh pembeli yang utamanya adalah masyarakat menengah bawah. Keberadaan PKL juga menjadi potensi dan pendukung pariwisata yang cukup menjanjikan.

2.3 Dampak Kawasan Perdagangan dan Jasa

Menurut Bappenas (2020) strategi penataan kawasan perdagangan harus berbasis inklusivitas agar memberikan kesempatan ekonomi yang merata bagi semua pelaku usaha. Keberadaan kawasan perdagangan dan jasa dapat memberikan dampak positif dan negatif terhadap lingkungan sekitarnya. Kawasan perdagangan yang tertata dengan baik dapat meningkatkan interaksi sosial dan kesejahteraan ekonomi masyarakat. (Jacobs 1961). Berikut beberapa dampak negatif yang dapat terjadi;

A. Kemacetan dan Sirkulasi Transportasi

Kemacetan dalam kawasan perdagangan dan jasa dapat terjadi akibat ketidakseimbangan antara kapasitas jalan dan volume kendaraan. Penataan yang buruk dapat menyebabkan penurunan efisiensi mobilitas dan meningkatkan waktu perjalanan (Hanson 2004). Kepadatan lalu lintas di kawasan perdagangan disebabkan oleh tingginya aktivitas ekonomi yang tidak didukung oleh sistem sirkulasi yang optimal, seperti minimnya lahan parkir dan jalur pedestrian yang terbatas (Rodrigue et al. 2009). Sedangkan menurut Newman & Kenworthy (1999). Ketergantungan terhadap kendaraan bermotor dalam kawasan perdagangan dapat memperburuk kemacetan serta meningkatkan emisi gas buang, sehingga diperlukan strategi transportasi berkelanjutan, seperti zona bebas kendaraan atau pedestrianisasi.

B. Dampak Penutupan Jalan terhadap Aktivitas Ekonomi

Pedestrianisasi (penutupan jalan untuk kendaraan) dapat memberikan dampak positif bagi aktivitas ekonomi jika diiringi dengan perencanaan yang matang, seperti peningkatan fasilitas pedestrian dan ruang usaha (Banister 2002). Penutupan jalan dalam kawasan perdagangan harus mempertimbangkan keseimbangan antara pejalan kaki dan aksesibilitas bisnis. Jika dilakukan secara sepihak tanpa mitigasi dampak, maka dapat menghambat mobilitas pelanggan bagi toko-toko yang mengandalkan kendaraan (Gehl 2010). Sedangkan menurut Bromley et al. (2003). Penutupan jalan dalam kawasan perdagangan bisa berdampak negatif pada sektor ritel jika tidak dibarengi dengan kebijakan yang menjamin arus pelanggan tetap lancar.

C. Dampak ketidakaturan Kawasan Perdagangan (PKL dan Perkotaan)

Kawasan perdagangan yang tidak tertata dengan baik dapat mengurangi daya tarik visual kota, menyebabkan persepsi negatif, dan menurunkan nilai ekonomi suatu kawasan. (Lynch 1961). Keberadaan pedagang kaki lima (PKL) sering kali menjadi bagian dari dinamika kota, tetapi tanpa

regulasi yang baik, mereka dapat menyebabkan ketidakteraturan tata ruang, konflik lahan, dan menurunkan kualitas ruang publik. (Winarson 2002). Sedangkan menurut (Un-Habitat 2015). Penataan informal sektor (seperti PKL) harus dilakukan dengan pendekatan integratif, di mana mereka tetap memiliki akses berjualan tanpa mengganggu ketertiban umum.

D. Dampak Lingkungan Akibat Aktivitas Perdagangan

Aktivitas ekonomi yang tidak terkelola dengan baik dapat menyebabkan pencemaran lingkungan, seperti peningkatan sampah, polusi udara akibat kemacetan, dan penurunan kualitas ruang publik (McGranahan et al. 2015). Pertumbuhan kawasan perdagangan yang pesat tanpa perencanaan yang matang dapat menyebabkan eksploitasi ruang kota yang berlebihan, meningkatnya urban heat island, dan berkurangnya ruang hijau (Todes et al. 2010).

2.4 Pola Sirkulasi dan Aksesibilitas

A. Pola Sirkulasi

Pola sirkulasi dalam suatu kawasan perdagangan berhubungan dengan pergerakan manusia, barang, dan kendaraan. Pola sirkulasi yang baik ditandai dengan konektivitas yang jelas, aksesibilitas yang mudah, serta pemisahan jalur kendaraan dan pejalan kaki (Lynch 1960). Menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 03/PRT/M/2014 tentang Pedoman Perencanaan Infrastruktur Kawasan Perkotaan, kawasan perdagangan harus memiliki tata letak yang mendukung sirkulasi yang lancar serta menyediakan fasilitas pedestrian yang memadai.

B. Kemacetan

Kemacetan merupakan permasalahan umum di kawasan perdagangan yang berkembang pesat. Kemacetan terjadi akibat ketidakseimbangan antara kapasitas jalan dan volume kendaraan. (Tamin 2000). Menurut Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan, pemerintah memiliki kewajiban untuk mengatur sistem transportasi di kawasan perkotaan guna mengurangi kemacetan dan meningkatkan efektivitas mobilitas.

C. Parkir

Kata parkir berasal dari kata *park*, yang berarti taman. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), parkir diartikan sebagai tempat menyimpan kendaraan. Menurut Undang-Undang No. 22 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan Pasal 1 Ayat (15), parkir adalah keadaan kendaraan berhenti atau tidak bergerak untuk beberapa saat dan ditinggalkan pengemudinya. Sedangkan menurut (Hobbs 1995). Parkir adalah kegiatan meletakkan atau menyimpan kendaraan di suatu tempat tertentu dalam jangka waktu tertentu, bergantung pada kebutuhan pengguna kendaraan tersebut. Parkir adalah kondisi di mana kendaraan ditempatkan di suatu lokasi atau area dalam jangka waktu tertentu (*durasi parkir*). Kekurangan fasilitas parkir yang memadai dapat menyebabkan kemacetan Warpani (1990).

a. Parkir On-Street

Parkir *On-Street* adalah tempat parkir yang terletak di tepi jalan yang diperuntukan bagi kendaraan untuk berhenti dan parkir dalam jangka waktu tertentu.

2. Definisi Parkir *On-Street*

Fasilitas parkir di badan jalan (*on-street parking*) adalah fasilitas parkir yang menggunakan tepi jalan. (Direktorat Jenderal Perhubungan Darat 1998)

Parkir *on-street* adalah tempat parkir yang disediakan di sepanjang jalan umum, baik di ruas jalan nasional, provinsi, kabupaten, maupun kota. (Reinald Samosir 2016)

Parkir *on-street* adalah penyelenggaraan parkir di badan jalan yang merupakan bagian dari jalan umum yang digunakan untuk parkir kendaraan dalam jangka waktu tertentu. (Cahyono 2017)

- Karakteristik Parkir *On-Street*
- Terletak di tepi jalan umum yang diperuntukan untuk lalu lintas kendaraan.
- Ditandai dengan rambu-rambu dan marka jalan yang menunjukkan lokasi parkir.

- Memiliki batas waktu parkir yang ditentukan.
 - Biasanya dipungut biaya parkir.
3. Kelebihan Parkir *On-Street*
 - Mudah diakses: Parkir *on-street* mudah diakses oleh pengguna jalan karena terletak di tepi jalan.
 - Hemat biaya: Biaya parkir *on-street* umumnya lebih murah dibandingkan dengan parkir *off-street*.
 - Mendukung bisnis lokal: Parkir *on-street* dapat membantu meningkatkan bisnis local dengan menyediakan tempat parkir bagi pelanggan
 4. Kekurangan Parkir *On-Street*
 - Mengurangi ruang jalan: Parkir *on-street* dapat mengurangi ruang jalan yang tersedia untuk kendaraan yang bergerak, sehingga dapat menyebabkan kemacetan lalu lintas.
 - Berpotensi membahayakan pejalan kaki: Parkir *on-street* yang tidak diatur dengan baik dapat membahayakan pejalan kaki, terutama di jalan yang ramai.
 - Menyebabkan polusi: kendaraan yang parkir di tepi jalan dapat menyebabkan polusi udara dan kebisingan.

b. Parkir *Off-Street*

Parkir di luar jalan (*off-street parking*) merupakan solusi untuk menghindari hambatan lalu lintas akibat parkir di badan jalan. Parkir ini memungkinkan kendaraan disimpan di lokasi khusus tanpa mengganggu arus lalu lintas utama. Terdapat dua jenis utama parkir *off-street*:

1. Jenis Utama Parkir *Off-Street*
 - Pelataran Parkir adalah Area terbuka untuk parkir kendaraan yang lebih cocok di daerah pinggiran kota. Di pusat kota, pelataran parkir kurang ekonomis karena lahan dapat digunakan untuk kepentingan komersial atau fasilitas umum lainnya.
 - Gedung Parkir Bertingkat adalah Solusi yang lebih efektif dengan kapasitas optimal sekitar 500–700 kendaraan. Gedung parkir dapat dikelola dengan tarif nominal oleh pemerintah atau tarif komersial oleh operator swasta.

2. Definisi Parkir *Off-Street*

Manajemen parkir harus mempertimbangkan aspek ekonomi, sosial, dan lingkungan dengan menerapkan tarif progresif, membangun parkir vertikal, serta mengintegrasikan parkir dengan transportasi umum. (Tamin 2000)

Sistem parkir pintar (*smart parking*) dapat meningkatkan efisiensi dengan sensor parkir, aplikasi reservasi, dan sistem pembayaran elektronik untuk mengurangi antrean dan mempermudah pengguna dalam mencari tempat parkir. (Litman 2011)

3. Beberapa Tantangan dan Strategi Parkir *Off-Street*

Beberapa tantangan dalam implementasi parkir *off-street* meliputi keterbatasan lahan, kurangnya insentif bagi operator swasta, serta rendahnya kesadaran pengguna yang masih memilih parkir *on-street*. Untuk mengatasi permasalahan ini, strategi yang dapat diterapkan antara lain:

- Lokasi Strategis: Gedung parkir dibangun dekat pusat aktivitas.
- Integrasi dengan Transportasi Umum: Parkir di dekat terminal transportasi untuk mendorong peralihan ke angkutan umum.
- Tarif yang Berkeadilan: Pemerintah mengontrol tarif agar tetap terjangkau.
- Sistem Parkir Pintar (*Smart Parking*): Penggunaan teknologi seperti sensor parkir, aplikasi reservasi, dan pembayaran elektronik.
- Pengurangan Parkir *On-Street*: Mengalihkan kendaraan ke fasilitas parkir *off-street* secara bertahap.

a. Peraturan Penataan PKL

Penataan pedagang kaki lima diatur dalam Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 125 Tahun tentang Koordinasi Penataan dan Pemberdayaan Pedagang Kaki Lima. Pasal 1 peraturan tersebut menjelaskan bahwa:

1. Pedagang Kaki Lima yang selanjutnya disingkat PKL adalah pelaku usaha yang melakukan usaha perdagangan dengan menggunakan sarana usaha bergerak maupun tidak bergerak, menggunakan prasarana kota, fasilitas sosial, fasilitas umum, lahan dan bangunan milik pemerintah dan/atau swasta yang bersifat sementara/tidak menetap.
2. Pemerintah adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan negara Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
3. Pemerintah Daerah adalah Gubernur, Bupati atau Walikota dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.

4.

BAB III METODOLOGI

3.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian kuantitatif, penelitian kuantitatif penelitian yang melibatkan teori, hipotesis dan menentukan subjek. Kemudian didukung dengan pengumpulan data, pemrosesan data dan menganalisa data sebelum dilakukan penulisan kesimpulan dalam penelitian ini tidak ada perlakuan yang ditambahkan atau dikurangi dalam perolehan data di lapangan, penelitian ini menggambarkan suatu gejala, kondisi dan sifat situasi secara apa adanya tanpa adanya manipulasi pada waktu penyelidikan lapangan dilakukan. Tujuan penelitian ini adalah melukiskan variabel atau kondisi objek yang diamati secara apa adanya tanpa adanya manipulasi.

3.2 Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian berada di Kawasan Kota Lama Tangerang. Alasan dipilihnya sebagai lokasi penelitian karena di kawasan tersebut terdapat potensi yang dapat di kembangkan, serta mengidentifikasi permasalahan kawasan dalam upaya peningkatan kawasan Kuliner Pasar Lama yang menjadi salah satu rencana revitalisasi dalam Dokumen RTRW Kota Tangerang. Dibanding pasar lain yang berada di Kota Tangerang, Pasar Lama memiliki keunggulan dari segi popularitas, nilai heritage, dan dukungan perencanaan kota, sehingga relevan untuk dikaji.

3.3 Alat dan Bahan

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan alat dan bahan sebagai berikut:

Tabel 3.1 Kebutuhan Alat dan Bahan yang digunakan pada saat penelitian

No	Alat dan Bahan	Penggunaan
1	Software Microsoft	Penggunaan software Microsoft untuk membantu dalam proses penyusunan laporan penelitian
2	Software GIS	Software GIS sendiri digunakan untuk membantu dalam proses pembuatan peta
3	Google Earth Pro	Digunakan untuk memperoleh data dari citra satelit
4	Kamera	Kamera digunakan untuk mendokumentasikan kegiatan dan kondisi eksisting di lapangan
5	Form Survei	Digunakan untuk memperoleh data dari hasil wawancara masyarakat, pedagang dan kepuasan pengunjung

Sumber: Hasil Rancangan Peneliti 2025

3.4 Variable Penelitian

Tabel 3.2 Variabel Penelitian dan Identifikasi Kebutuhan Data

No	Variabel	Sub-Variabel	Indikator	Kebutuhan Data	Sumber Data
1	Karakteristik kawasan perdagangan dan jasa.	Jenis aktivitas ekonomi	Jenis usaha (ruko, PKL, kuliner, jasa)	Data jenis usaha, persebaran PKL	Survei, observasi
		Waktu operasional	Jam aktif kegiatan ekonomi	Data waktu operasional	Wawancara, observasi
		Persebaran Aktivitas	Lokasi sebaran PKL dan ruko	Peta sebaran pedagang	Pemetaan, observasi
2	Identifikasi permasalahan dan kendala di kawasan perdagangan dan jasa.	Pemanfaatan Ruang	PKL di badan jalan/trotoar, parkir liar	Lokasi konflik ruang, pola pedestrian-parkiran	Observasi, wawancara, dokumentasi
		Fasilitas pendukung	Ketersediaan toilet, tempat sampah, lahan parkir	Kondisi fisik sarana	Observasi, Survei
		Dampak lalu lintas	Kemacetan, hambatan sirkulasi	Data parkir, alur lalu lintas	Observasi, wawancara
3	Kesesuaian Tata Ruang dengan Aktivitas Ekonomi	Peruntukan ruang menurut RTRW/RDTR	Zonasi fungsi lahan di dokumen resmi	Peta zonasi RTRW/RDTR	Dokumen RTRW, RDTR
		Kesesuaian aktivitas eksisting dengan zonasi	Kesesuaian lokasi PKL, ruko, dan pasar dengan fungsi peruntukan	Overlay peta eksisting dan zonasi	Analisis spasial (GIS)
4	Persepsi Pengunjung terhadap Kondisi Kawasan	Kenyamanan dan fasilitas	Penilaian terhadap toilet, kebersihan, pedestrian	Skor tingkat kepuasan	Kuesioner pengunjung
		Aksesibilitas dan mobilitas	Moda transportasi, kemudahan akses, kemacetan	Data moda & waktu tempuh	Kuesioner pengunjung
		Kesan umum dan saran	Harapan pengunjung terhadap penataan kawasan	Tanggapan terbuka dari responden	Kuesioner pengunjung
5	Rekomendasi kebijakan dan strategi penataan ruang yang lebih efektif dan berkelanjutan	Kebutuhan pelaku usaha	Fasilitas yang dibutuhkan oleh pedagang	Hasil wawancara, prioritas kebutuhan	Wawancara pedagang
		Arahan pengelolaan kawasan	Kelembagaan, koordinasi antar dinas, regulasi	Data kelembagaan dan kebijakan	Dokumen kebijakan, wawancara

Sumber: (Hasil Identifikasi Peneliti 2025)

3.5 Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data dalam sebuah penelitian dilakukan untuk mendapatkan bahan-bahan penelitian yang relevan, akurat, dan realistis. Metode Penelitian yang umum digunakan pada suatu penelitian adalah wawancara, kuesioner, dan observasi (Sugiyono, 2008). Adapun metode yang dilakukan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut.

1. Wawancara

Metode wawancara merupakan teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara tanya jawab langsung antara peneliti dan responden untuk memperoleh data yang mendalam. Menurut Sugiyono (2008:61–62), wawancara dapat dilakukan secara terstruktur maupun tidak terstruktur, dan dilakukan secara tatap muka (face-to-face) atau melalui media komunikasi lainnya. Dalam konteks penelitian ini, wawancara digunakan untuk menggali informasi kualitatif dari para pelaku dan pihak yang terkait langsung dengan kawasan Pasar Lama Tangerang.

a. Sampel

Sampel dalam wawancara ini dipilih menggunakan teknik purposive sampling, yaitu teknik pengambilan responden berdasarkan kriteria tertentu yang sesuai dengan kebutuhan data. Jumlah sampel wawancara lebih sedikit dibanding kuesioner, karena fokus wawancara adalah pada pendalaman informasi, bukan generalisasi.

Sampel wawancara meliputi:

- **Pedagang aktif** yang telah berjualan cukup lama di kawasan Pasar Lama dan mengalami perubahan kondisi kawasan sebelum dan sesudah penataan.
- **Pengunjung tetap atau sering** yang mengetahui kondisi kawasan dalam jangka waktu tertentu.
- **Pihak pengelola kawasan**, seperti petugas dari PT TNG atau perwakilan Dinas terkait untuk memperoleh perspektif dari sisi tata kelola kawasan.

b. Target

Target wawancara adalah responden yang memiliki pengalaman langsung terkait:

- Dampak penataan ruang terhadap aktivitas ekonomi (pedagang)
- Perubahan kenyamanan, fasilitas umum, dan aksesibilitas (pengunjung)
- Strategi pengelolaan kawasan dari pihak pengelola atau pembuat kebijakan

Target utama dari wawancara ini adalah untuk memperkuat temuan dari kuesioner, memperdalam data, dan memberikan gambaran kontekstual terhadap fenomena yang diteliti.

2. Kuesioner

Metode kuesioner adalah metode dengan pengumpulan data yang dilakukan dengan cara memberi seperangkat pertanyaan baik tertulis maupun pilihan ganda kepada responden untuk dijawabnya (Sugiyono, 2008:61-62). Responden diminta untuk mengisi pertanyaan dalam kuisoner yang nantinya akan menjadi data yang akan diolah oleh penulis. Pertanyaan yang terdapat dalam kuesioner adalah berdasarkan variabel-variabel yang akan diteliti oleh penulis.

Dalam penelitian ini, sampel merupakan bagian dari populasi yang diambil untuk mewakili keseluruhan karakteristik populasi pedagang dan pengunjung di kawasan Pasar Lama Tangerang. Menurut (Sugiyono 2017), sampel adalah bagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi. Pengambilan sampel harus dilakukan secara representatif agar hasil penelitian dapat digeneralisasikan.

a. Sampel

Dalam penelitian ini, metode pengambilan sampel dilakukan secara **non-probabilitas** menggunakan pendekatan **purposive sampling** dan **quota sampling**. Quota sampling adalah teknik sampling non-probabilitas di mana peneliti menetapkan jumlah tertentu (kuota) untuk setiap kelompok dalam populasi, lalu memilih responden yang memenuhi kriteria tersebut. (Sugiyono, 2017). Purposive sampling adalah teknik pengambilan sampel berdasarkan pertimbangan tertentu sesuai tujuan penelitian, seperti karakteristik khusus dari responden yang relevan. (Sugiyono, 2017)

Pemilihan metode purposive dan quota sampling dalam penelitian ini adalah karena karakteristik populasi yang tidak dapat ditentukan secara pasti serta perlunya memilih responden yang sesuai dengan fokus kajian. Purposive sampling memungkinkan peneliti untuk memilih pedagang dan pengunjung yang memiliki keterlibatan langsung di kawasan Pasar Lama Tangerang. Sementara itu, quota sampling digunakan untuk memastikan distribusi yang seimbang antara dua kelompok responden, dengan target yaitu 100 pedagang dan 100 pengunjung, guna memperoleh hasil yang representatif dan relevan terhadap tujuan penelitian.

Metode ini dipilih karena:

- Responden dipilih berdasarkan kriteria tertentu yang relevan dengan tujuan penelitian, yaitu pedagang aktif dan pengunjung kawasan Pasar Lama.
- Tidak semua orang dalam populasi memiliki kesempatan yang sama untuk menjadi sampel, melainkan hanya mereka yang sesuai karakteristik penelitian.
- Cocok digunakan dalam penelitian sosial-kawasan, terutama jika data populasi lengkap sulit diperoleh atau tidak tersedia secara resmi.

Sampel dalam penelitian ini dibagi menjadi dua kelompok utama, yaitu:

1. **Pedagang aktif** yang berjualan di kawasan Pasar Lama Tangerang, termasuk pedagang tetap dan pedagang kaki lima (PKL).
2. **Pengunjung** kawasan, baik yang datang untuk berbelanja, berwisata kuliner, maupun kegiatan lainnya.

b. Target dan Jumlah Kuesioner

Dalam penelitian ini, penulis menetapkan jumlah total responden sebanyak 100 orang. Responden terbagi ke dalam dua kelompok utama, yaitu:

1. Pedagang Aktif (100 responden)
 - Mencakup pedagang tetap dan pedagang kaki lima (PKL) yang berjualan di kawasan Pasar Lama Tangerang.
 - Mereka menjadi kelompok penting karena secara langsung mengalami dampak penataan kawasan terhadap aktivitas ekonomi dan ruang usahanya.
2. Pengunjung Kawasan (100 responden)
 - Termasuk pengunjung yang datang untuk berbelanja, wisata kuliner, maupun sekadar menikmati suasana kawasan.
 - Mereka dipilih karena persepsinya mewakili pengalaman dan kenyamanan pasca-penataan kawasan.

Pembagian ini dilakukan untuk memperoleh gambaran yang proporsional dan seimbang antara pelaku usaha dan pengguna ruang kawasan, sehingga analisis dapat melihat dampak penataan dari dua perspektif berbeda.

3.6 Metode Analisis

Metode analisis data adalah sebuah metode penyajian temuan empiris berupa data statistik deskriptif maupun inferensial yang menjelaskan karakteristik responden dalam hubungannya dengan variabel-variabel penelitian Ferdinand (2006).

A. Analisis Deskriptif

Analisis Deskriptif digunakan untuk menggambarkan dan menjelaskan fenomena atau karakteristik yang diamati di lapangan berdasarkan data yang telah dikumpulkan, baik melalui observasi, wawancara, maupun survei. Metode ini bertujuan menyajikan informasi secara apa adanya tanpa menguji hubungan atau pengaruh antar variabel, melainkan menekankan pada pemahaman mendalam terhadap situasi aktual yang sedang diteliti

Sugiyono (2017).

Penerapan Dalam Penelitian ini;

- a. Mengidentifikasi Karakteristik Perdagangan dan Jasa
- b. Mengidentifikasi Dampak Penataan Kawasan terhadap Sirkulasi dan Aksesibilitas
- c. Menganalisis Tata Ruang dan Persebaran Aktivitas Ekonomi

B. Analisis Statistik Deskriptif

Analisis Statistik Deskriptif merupakan metode yang digunakan untuk mengorganisir, meringkas, dan menyajikan data agar lebih mudah dipahami. Data disajikan dalam bentuk tabel, grafik, atau ukuran statistik seperti rata-rata (mean), median, modus, standar deviasi, dan persentase. Tujuan utamanya adalah memberikan gambaran umum dari data yang dikumpulkan tanpa menarik kesimpulan atau generalisasi lebih lanjut (Sugiyono, 2017).

1. Analisis Karakteristik Pedagang dan Pengunjung
2. Analisis Pola Sirkulasi dan Pergerakan Pengunjung
3. Analisis Ketersediaan dan Persebaran Fasilitas Penunjang
4. Analisis Persepsi dan Kepuasan Pedagang serta Pengunjung

C. Analisis Spasial

Analisis Spasial (GIS - Geographic Information System) digunakan untuk memahami pola penggunaan lahan dan hubungan antara lokasi parkir, kepadatan pengunjung dan penduduk, titik isu potensi atau permasalahan di lokasi tersebut, dan menggambarkan titik kemacetan serta menggambarkan pola sirkulasi lalu lintas.

D. Analisis Kebijakan

Penelitian ini menggunakan pendekatan *Gap Implementation Analysis* untuk melihat sejauh mana kebijakan penataan kawasan perdagangan dan jasa dapat dijalankan sesuai dengan tujuan yang telah direncanakan. Pendekatan ini digunakan untuk mengidentifikasi perbedaan antara isi kebijakan dengan pelaksanaannya di lapangan, serta faktor-faktor penyebab mengapa kebijakan tersebut belum berjalan secara maksimal.

Kerangka analisis ini mengacu pada teori William N. Dunn (2003), yang menjelaskan bahwa analisis kebijakan mencakup lima tahap utama, yaitu: merumuskan masalah, memperkirakan dampak kebijakan, memberikan rekomendasi, memantau pelaksanaan kebijakan, dan melakukan evaluasi. Dalam penelitian ini, perhatian utama difokuskan pada tahap pemantauan dan evaluasi, terutama untuk melihat apakah kebijakan yang sudah dibuat benar-benar diterapkan sesuai rencana.

Langkah-langkah dalam analisis ini meliputi:

1. Mengidentifikasi isi dan tujuan kebijakan berdasarkan dokumen peraturan dan program pemerintah,
2. Mengumpulkan data melalui observasi, wawancara, dan kuesioner kepada pedagang, pengunjung, serta pihak pengelola kawasan,
3. Membandingkan antara yang seharusnya terjadi (rencana kebijakan) dengan yang benar-benar terjadi di lapangan,
4. Mengidentifikasi kendala atau hambatan yang menyebabkan perbedaan tersebut, serta
5. Merumuskan saran atau rekomendasi untuk perbaikan kebijakan.

Dengan menggunakan teori Dunn, analisis ini tidak hanya menggambarkan perbedaan antara perencanaan dan pelaksanaan, tetapi juga berusaha memberikan masukan agar kebijakan yang ada bisa lebih tepat sasaran.

D. Analisis Persepsi Pengunjung dan Pedagang Kawasan Pasar Lama Tangerang

Pada analisis persepsi pengunjung dan pedagang menggunakan metode Skala Likert untuk mengukur sikap, pendapat, dan persepsi seseorang atau sekelompok orang tentang fenomena sosial. Skala ini menyajikan pernyataan yang direspons dengan tingkatan sikap, mulai dari yang paling positif hingga yang paling negatif. Data persepsi dikumpulkan melalui kuesioner dengan skala Likert 4 poin, yang dirancang untuk mengukur tingkat kesepakatan atau penilaian responden terhadap suatu pernyataan. Sugiyono (2018), Skala Likert 4 poin dipilih untuk menghindari sikap netral (*middle answer*), sehingga responden diarahkan untuk memberikan penilaian yang lebih eksplisit terhadap kondisi kawasan. Adapun teori dasar yang digunakan mengacu pada pendapat (Sugiyono 2018) menyatakan bahwa skala Likert dapat digunakan untuk mengukur variabel sikap dan persepsi melalui pernyataan dengan tingkatan respon.

Kategori dalam skala Likert disesuaikan dengan konteks variabel yang diteliti. Misalnya, untuk variabel kebersihan digunakan kategori:

- Sangat Kotor (1),
- Kurang Bersih (2),
- Cukup Bersih (3), dan
- Sangat Bersih (4).

Sedangkan untuk kenyamanan digunakan kategori:

- Sangat Tidak Nyaman (1) hingga
- Sangat Nyaman (4).

Analisis dilakukan dengan menghitung total skor dari setiap kategori yang kemudian dirata-ratakan terhadap jumlah responden, sehingga diperoleh skor rata-rata persepsi yang dapat ditafsirkan sesuai dengan rentang interpretasi tertentu. Interpretasi hasil digunakan untuk menggambarkan persepsi mayoritas terhadap kondisi kawasan saat ini, serta menjadi dasar untuk merumuskan strategi penataan yang relevan berdasarkan kebutuhan nyata dari pelaku kegiatan di kawasan.

Melalui pendekatan kuantitatif deskriptif ini, analisis persepsi memberikan gambaran yang objektif mengenai kualitas lingkungan dan fasilitas kawasan Pasar Lama menurut para pengguna langsung. Hasilnya menjadi bahan pertimbangan dalam merumuskan strategi pengelolaan kawasan yang lebih responsif dan partisipatif.

Adapun skema yang digunakan dalam analisis ini, yaitu Perhitungan skor Likert dilakukan melalui dua langkah utama, yaitu menghitung total skor dan nilai rata-rata. Adapun rumusnya adalah sebagai berikut:

1. Skor Total:

$$\text{Skor Total} = \sum (f_i \times s_i)$$

Keterangan:

- f_i : jumlah responden pada kategori ke- i
 - s_i : skor pada kategori ke- i
2. Skor Rata-rata:
Skor Rata-rata = Skor Total / Jumlah Responden
3. Penentuan Interval
Interval = Skor Maksimum – Skor Minimum / Jumlah Kategori
Interval = $4 - 1 / 4 = 0.75$

Pada penelitian ini, skema penentuan kelas interval terbagi menjadi 4 Kategori, dari kategori Tidak Baik dengan nilai interval 1.00 – 1.75, hingga interval 3.26 – 4.00 kategori Baik

- **Interval: 1.00 - 1.75:** Tidak Baik
- **Interval: 1.76 - 2.50:** Kurang Baik
- **Interval: 2.51 - 3.25:** Cukup Baik
- **Interval: 3.26 - 4.00:** Baik

E. Analisis Pola Sirkulasi dan Pergerakan Pengunjung

Dalam penelitian ini, analisis ini bertujuan untuk menganalisis bagaimana pola pergerakan, jenis aktivitas, dan konsentrasi pengunjung dalam kawasan Pasar Lama Kota Tangerang untuk menilai apakah tata ruang saat ini sudah mendukung kenyamanan dan kelancaran aktivitas tersebut. Analisis ini menggunakan teori dari Kevin Lynch (1960) Kota dipahami dan digunakan oleh manusia berdasarkan lima elemen: jalur (paths), edges (batas), nodes (titik temu), landmarks (penanda), dan districts (zona).

Relevansi:

- **Paths** = Jalur pergerakan utama pengunjung
- **Nodes** = Titik perkumpulan seperti pusat kuliner
- **Edges** = Perbatasan alami seperti sungai, jalan besar

F. Analisis Perubahan Fungsi Ruang Kawasan

Analisis perubahan fungsi ruang kawasan menggunakan metode Analisis spatio-temporal yang merupakan metode untuk mengkaji perubahan suatu kawasan berdasarkan dimensi ruang (spasial) dan waktu (temporal). (Bintarto, R. 1989) Dalam penelitian ini, pendekatan spatio-temporal digunakan untuk mengevaluasi perubahan struktur ruang, aktivitas ekonomi, dan mobilitas kawasan Pasar Lama Tangerang. Dalam penelitian ini, analisis spatio-temporal dilakukan berdasarkan kondisi kawasan pada empat rentang waktu, yaitu pagi, siang, sore, dan malam. Pengambilan data dilakukan selama tiga hari berbeda, yaitu pada hari kerja (Kamis), hari transisi menuju akhir pekan (Jumat), dan akhir pekan (Sabtu). Pemilihan tiga hari ini bertujuan untuk menggambarkan variasi aktivitas dan dinamika kawasan Pasar Lama Tangerang pada waktu yang berbeda, baik dari segi intensitas kunjungan, kepadatan aktivitas, maupun perubahan penggunaan ruang secara temporal.

BAB IV PEMBAHASAN

4.1 Fakta

4.1.1 Kebijakan Kawasan Kota Lama Tangerang

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), kebijakan diartikan sebagai rangkaian konsep dan asas yang menjadi garis besar serta dasar dalam perencanaan dan pelaksanaan suatu pekerjaan untuk mencapai tujuan atau sasaran tertentu. Kebijakan disusun sebagai bentuk upaya atau tindakan yang bertujuan memengaruhi sistem agar dapat mengarah pada pencapaian tujuan yang diharapkan. Upaya atau tindakan tersebut dapat bersifat strategis, yakni berskala jangka panjang dan mencakup aspek yang menyeluruh.

Kebijakan juga dapat dipahami sebagai suatu bentuk keputusan formal yang tertuang dalam aturan tertulis, serta memiliki kekuatan mengikat bagi seluruh pihak yang berada dalam lingkup organisasi atau wilayah yang bersangkutan. Dalam konteks ini, kebijakan berfungsi untuk mengatur perilaku dan membentuk tata nilai baru di tengah masyarakat. Secara umum, kebijakan bersifat problem solving, yaitu dirancang untuk menjawab persoalan-persoalan nyata di lapangan, serta fleksibel dalam implementasinya agar dapat disesuaikan dengan kondisi dan konteks yang berkembang.

Dalam kerangka pengelolaan kawasan, khususnya kawasan strategis yang memiliki nilai sosial dan budaya, kebijakan didukung oleh berbagai instrumen hukum dan perencanaan. Hal ini mencakup peraturan perundang-undangan, standar teknis, serta dokumen perencanaan tata ruang wilayah yang berlaku secara lokal maupun nasional.

4.1.1.1 Peraturan Daerah Kota Tangerang Nomor 6 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang 2012-2032

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Tangerang Nomor 6 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Tangerang Tahun 2012–2032, kawasan strategis didefinisikan sebagai wilayah yang penataan ruangnya diprioritaskan karena memiliki pengaruh yang sangat penting dalam lingkup kota terhadap aspek ekonomi, sosial, budaya, dan/atau lingkungan hidup, serta pemanfaatan sumber daya alam dan teknologi. Salah satu kawasan yang ditetapkan sebagai kawasan strategis dari sudut kepentingan sosial dan budaya adalah Kawasan Kota Lama.

Dalam peraturan tersebut, terdapat beberapa arahan penting terkait pengembangan Kawasan Kota Lama, antara lain:

- A. Kawasan peruntukan pariwisata diarahkan untuk merevitalisasi Kota Lama dengan fungsi campuran, meliputi hunian, perdagangan, fasilitas publik, dan wisata budaya yang terletak di Kecamatan Tangerang (Pasal 42 ayat 1).
- B. Kawasan Kota Lama diidentifikasi sebagai kawasan bersejarah seluas kurang lebih 30 (tiga puluh) hektar yang berada di Kelurahan Sukasari dan Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Tangerang (Pasal 52 ayat 1).
- C. Arahan pengembangan kawasan Kota Lama meliputi (Pasal 52 ayat 2):
 1. Revitalisasi beberapa blok strategis seperti blok Pecinan, blok Pendopo Kabupaten–Masjid Agung, dan blok Stasiun Kereta Api, dengan fokus pada perbaikan fisik terhadap bangunan-bangunan bersejarah yang ada di kawasan tersebut.
 2. Pengembangan kegiatan berbasis fungsi campuran yang mencakup hunian, perdagangan, dan fasilitas publik dengan skala pelayanan kota.
- D. Indikasi program utama dalam perwujudan kawasan strategis ini pada tahap awal pengembangan difokuskan pada:

1. Peningkatan fungsi dan pengembangan kawasan strategis di bidang ekonomi.
2. Penataan dan pembangunan fasilitas di kawasan Kota Lama.
3. Peningkatan fungsi dan pengembangan kawasan strategis yang berorientasi pada daya dukung lingkungan hidup.

Berdasarkan RTRW tersebut, kawasan Kota Lama Tangerang, yang meliputi wilayah Pasar Lama, termasuk dalam beberapa peruntukan strategis, yaitu:

1. Kawasan Strategis Sosial dan Budaya, berupa kawasan bersejarah seluas ± 30 hektar yang berada di Kelurahan Sukasari dan Sukarasa, Kecamatan Tangerang.
2. Kawasan Peruntukan Pariwisata, dengan arahan revitalisasi Kota Lama untuk fungsi campuran berupa hunian, perdagangan, fasilitas publik, dan wisata budaya, serta pengembangan wisata kuliner di kawasan Pasar Lama.
3. Arahan Pengembangan Kawasan Kota Lama, meliputi revitalisasi blok Kota Lama, blok Pendopo Kabupaten – Masjid Agung, dan blok Stasiun Kereta Api, serta pengembangan fungsi campuran skala kota.

Selain itu, berdasarkan RTRW yang sama, kawasan Sungai Cisadane yang bersebelahan langsung dengan Pasar Lama memiliki fungsi sebagai:

1. Kawasan Peruntukan Pariwisata, dengan arahan pengembangan wisata alam dan rekreasi air di sepanjang sempadan sungai dan perairannya di wilayah Kota Tangerang.
2. Arahan Pengelolaan Sempadan Sungai, meliputi fungsi konservasi, pengendalian banjir, penyediaan air baku, penataan kawasan tepian sungai, dan pemanfaatan untuk kegiatan wisata serta angkutan air dengan tetap memperhatikan aspek ekologis.
3. Ketentuan Batas Sempadan, ditetapkan sekurang-kurangnya 20 meter dari bibir tanggul.

Adapun untuk kawasan Pasar Lama sebagai pasar tradisional, kebijakan RTRW mengatur sebagai berikut:

1. Kawasan Perdagangan dan Jasa, meliputi pasar tradisional, pusat perbelanjaan, toko modern, kawasan perdagangan khusus, dan kegiatan jasa lainnya.
2. Arahan Pengelolaan Pasar Tradisional, mencakup penataan pasar, peningkatan kualitas pelayanan (sistem sanitasi, pengelolaan sampah, penyediaan parkir dan ruang terbuka hijau), peningkatan aksesibilitas, serta penyediaan ruang khusus bagi pedagang kaki lima di sekitar pasar.

Kebijakan ini menjadi dasar dalam merumuskan arah penataan Kawasan Kota Lama, termasuk di dalamnya Pasar Lama Kota Tangerang, yang merupakan bagian dari kawasan strategis dengan nilai historis, sosial, dan budaya yang tinggi.

4.1.1.2 Peraturan Wali Kota Tangerang Nomor 111 Tahun 2023 Tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota Tangerang Tahun 2023-2043

Kawasan Kota Lama Tangerang, termasuk di dalamnya kawasan Pasar Lama, merupakan kawasan yang memiliki nilai historis, sosial, dan ekonomi tinggi dalam struktur ruang Kota Tangerang. Aktivitas utama yang mendominasi kawasan ini adalah perdagangan dan jasa, baik yang bersifat formal seperti ruko dan toko permanen, maupun informal seperti pedagang kaki lima (PKL), kuliner malam, dan pasar tradisional. Oleh karena itu, kebijakan penataan kawasan ini perlu ditinjau secara mendalam dalam konteks Rencana

Detail Tata Ruang (RDTR) Kota Tangerang 2023–2043 sebagai dasar arah pengembangan kawasan secara berkelanjutan.

1. Pengakuan Zona Perdagangan dan Jasa dalam Struktur RDTR

RDTR Kota Tangerang mengategorikan kawasan Pasar Lama ke dalam Zona Budi Daya, yang didalamnya mencakup zona-zona dengan fungsi utama untuk kegiatan perdagangan, jasa, dan aktivitas ekonomi masyarakat lainnya. Hal ini menunjukkan bahwa secara prinsip, keberadaan kegiatan ekonomi yang beragam di Pasar Lama telah sesuai dengan peruntukan ruang dalam dokumen tata ruang. Namun, keberadaan sektor informal seperti PKL masih menjadi perdebatan dari sudut pandang legalitas dan ketertiban ruang, meskipun perannya sangat vital dalam dinamika ekonomi lokal.

RDTR tidak hanya mengatur tentang zona, tetapi juga membuka peluang fleksibilitas pemanfaatan ruang melalui kebijakan yang disebut sebagai “variansi pemanfaatan ruang” (Pasal 129). Kebijakan ini memperbolehkan kegiatan ekonomi yang telah eksis, tetapi berada di luar batas zonasi teknis yang ketat, untuk tetap berjalan dengan penyesuaian, asalkan tidak mengganggu fungsi ruang secara keseluruhan. Hal ini sangat relevan bagi kawasan seperti Pasar Lama, di mana batas fungsi formal dan informal sering kali tumpang tindih.

2. Penyesuaian Intensitas dan Perlakuan Khusus untuk Kawasan Eksisting

RDTR Kota Tangerang menyadari bahwa kawasan seperti Pasar Lama memiliki sejarah panjang dan struktur ruang yang berbeda dari kawasan perumahan atau pusat kota modern. Oleh karena itu, ketentuan teknis seperti KDB (Koefisien Dasar Bangunan), KLB (Koefisien Lantai Bangunan), dan ketinggian bangunan dapat diberikan penyesuaian, khususnya untuk:

- Bangunan eksisting yang telah berdiri sebelum RDTR ditetapkan,
 - Bangunan yang memiliki nilai sejarah atau termasuk dalam kawasan cagar budaya.
- Kelonggaran ini memungkinkan pemerintah untuk mendorong revitalisasi ekonomi kawasan kota lama tanpa merusak karakternya. Aktivitas perdagangan dan jasa dapat terus berlangsung di ruko-ruko lama maupun kawasan terbuka, dengan arahan visual, fungsi, dan sanitasi yang diperbaiki melalui kebijakan penataan.

3. Insentif dan Disinsentif bagi Aktivitas Ekonomi

Dalam Pasal 130 RDTR, pemerintah kota juga dapat menerapkan insentif kepada pihak-pihak yang mendukung pelaksanaan tata ruang. Insentif tersebut bisa dalam bentuk:

- Prioritas lokasi berjualan bagi PKL tertib,
- Kemudahan pengurusan perizinan usaha kecil,
- Akses terhadap promosi dari Dinas Pariwisata atau Dinas Perdagangan.

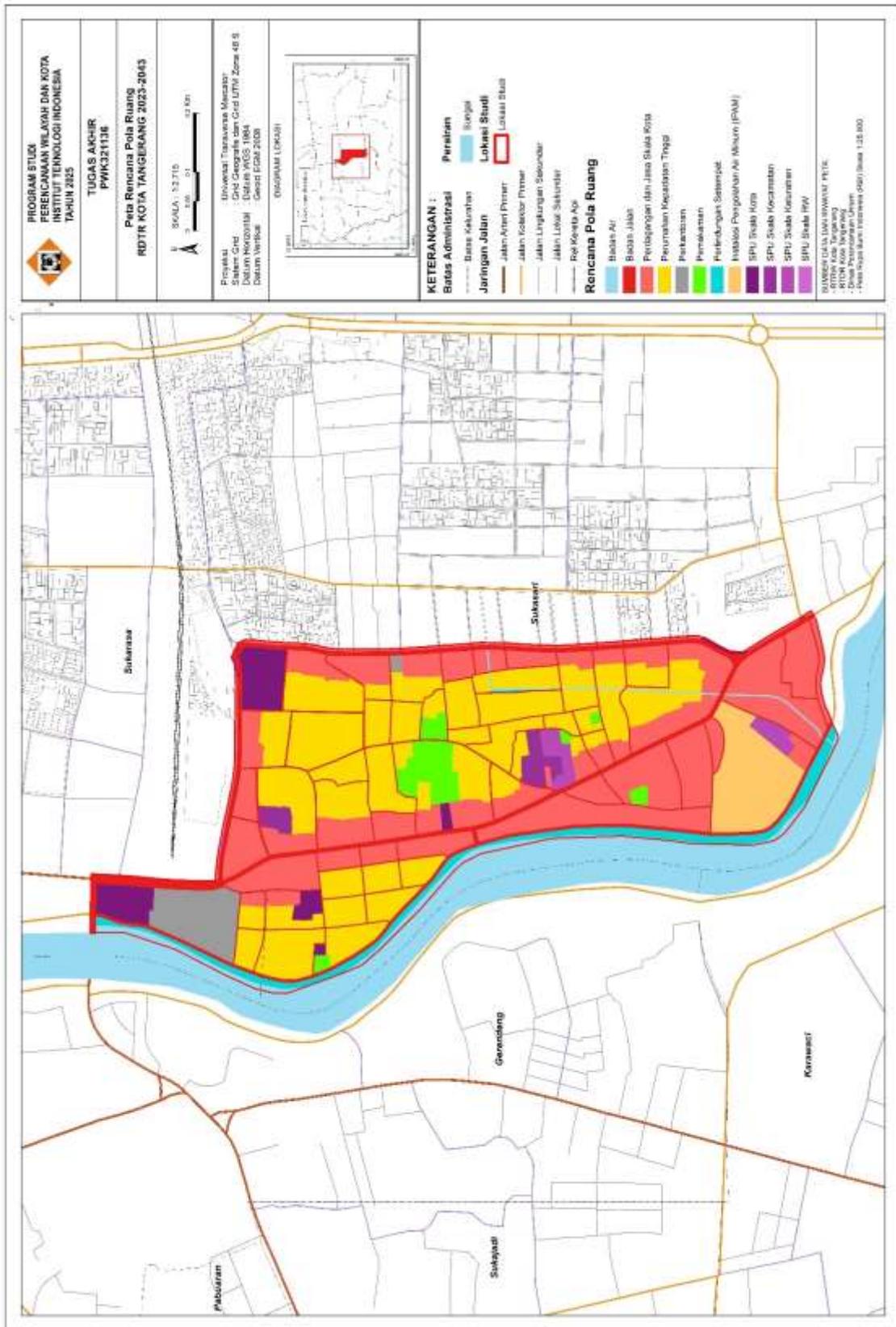
Sebaliknya, aktivitas yang merusak keteraturan kawasan dapat dikenai disinsentif, seperti pembatasan ruang usaha atau denda administratif.

Kebijakan ini membuka jalan bagi model penataan kawasan yang berbasis kolaborasi dan partisipasi masyarakat, bukan sekadar pendekatan penertiban atau relokasi. Pemerintah dapat menciptakan ekosistem usaha kecil yang tertib melalui kombinasi insentif struktural dan arahan teknis pemanfaatan ruang.

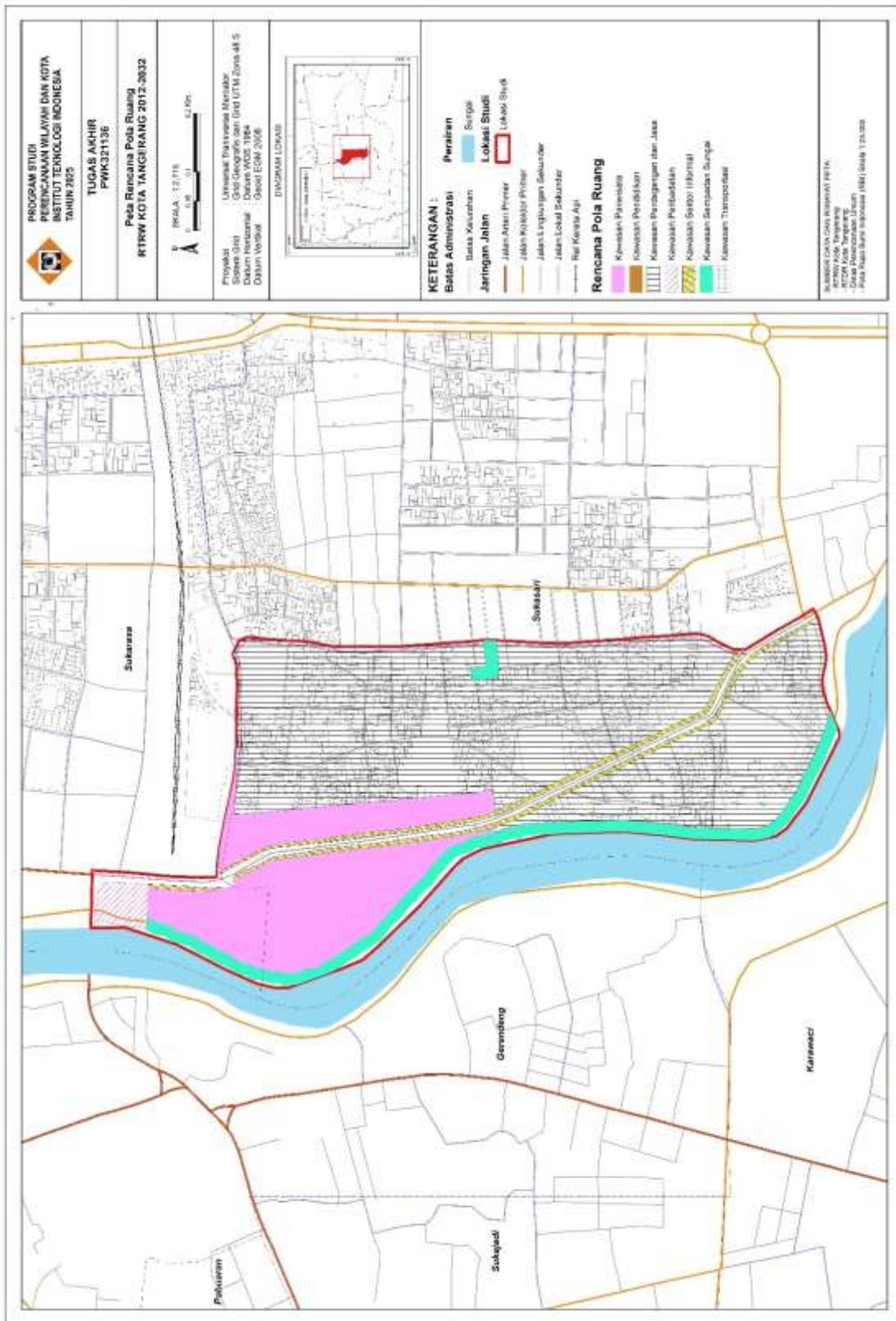
4. Pelestarian Karakter Kawasan Kota Lama

RDTR juga menekankan bahwa kawasan dengan nilai sejarah seperti Pasar Lama perlu dikelola melalui pendekatan pelestarian dan adaptasi fungsi. Bangunan tua atau jalur pedestrian khas dapat tetap difungsikan sebagai pusat aktivitas ekonomi, asalkan dijaga aspek bentuk, ketinggian, dan estetika lingkungannya. Dalam hal ini, aktivitas perdagangan dan jasa tidak hanya berperan sebagai fungsi ekonomi, tetapi juga sebagai penguat identitas kawasan kota lama. Misalnya, pengembangan wisata kuliner di

sepanjang Sungai Cisadane atau di sekitar bangunan bersejarah dapat diarahkan sebagai bentuk revitalisasi ekonomi berbasis nilai lokal, yang secara bersamaan memelihara keberlanjutan sosial dan budaya kawasan.



Gambar 4.1 Peta Rencana Pola Ruang RDTR Kota Tangerang 2023-2043



Gambar 4.2 Peta Rencana Pola Ruang RTRW Kota Tangerang 2012-2032

4.1.2 Profil Kawasan Kecamatan Tangerang

4.1.2.1 Luas Wilayah

Kecamatan Tangerang memiliki luas wilayah sekitar **14,53 km²** dan terletak di pusat Kota Tangerang. Posisi ini menjadikan Kecamatan Tangerang sebagai pusat administrasi, pemerintahan, serta kegiatan perekonomian kota. Selain menjadi pusat bisnis dan perdagangan, wilayah ini juga memiliki kawasan yang berkembang sebagai destinasi wisata, salah satunya Kawasan Pasar Lama yang berada di Kelurahan Sukasari dan Sukarasa.

Tabel 4.1 Luas Wilayah Kecamatan Tangerang Tahun 2023

No	Kelurahan	Luas Total Area (km ²)	Persentase terhadap Luas Kecamatan (%)
1	Cikokol	4,17	28,70
2	Kelapa Indah	1,80	12,39
3	Babakan	1,85	12,73
4	Sukasari	1,87	12,87
5	Buaran Indah	1,60	11,01
6	Tanah Tinggi	1,80	12,39
7	Sukaasih	0,48	3,30
8	Sukarasa	0,96	6,61
Tangerang		14,53	100

Sumber: (Badan Pusat Statistik Kecamatan Tangerang 2024)

Tabel 4.1 menunjukkan pembagian luas wilayah Kecamatan Tangerang per kelurahan. Dari tabel tersebut, dapat dilihat bahwa Kelurahan Sukasari memiliki luas sekitar 1,87 km² atau 12,87%, Kelurahan Sukarasa memiliki luas 0,96 km² atau 6,61% dari total luas Kecamatan Tangerang. Kelurahan Sukasari menjadi salah satu kawasan strategis karena di wilayah inilah Kawasan Pasar Lama berada, yang dikenal sebagai pusat aktivitas ekonomi, perdagangan, dan wisata kuliner di Kota Tangerang.

4.1.2.2 Jumlah Penduduk

Berdasarkan data terbaru, jumlah penduduk di Kecamatan Tangerang mencapai sekitar 165.575 jiwa. Dengan luas wilayah yang tidak terlalu besar, kepadatan penduduk di kecamatan ini cukup tinggi, mencerminkan dinamika dan aktivitas yang padat di pusat kota.

Tabel 4.2 Jumlah dan Kepadatan Penduduk Kecamatan Tangerang Tahun 2023

Desa/Kelurahan	Jumlah Penduduk (Jiwa)	Persentase Penduduk (%)	Kepadatan Penduduk (km ²)
Cikokol	31.390	19.28	7.657
Kelapa Indah	12.122	7.32	6.734
Babakan	19.708	11.90	10.653
Sukasari	24.878	15.03	13.304
Buaran Indah	26.783	16.18	16.739
Tanah Tinggi	36.602	22.11	20.334
Sukaasih	6.237	3.77	12.994

Sukasari	7.315	4.42	7.620
Kec Tangerang	165.575	100	11.395

Sumber: (Badan Pusat Statistik Kecamatan Tangerang 2024)

Dari delapan kelurahan tersebut, Kelurahan Sukasari dan Sukarasa memiliki tingkat aktivitas ekonomi yang tinggi, karena di kelurahan inilah Kawasan Pasar Lama Tangerang berada. Pasar Lama merupakan pusat perdagangan dan jasa yang menjadi salah satu faktor pergerakan masyarakat, baik dari dalam Kecamatan Tangerang maupun dari wilayah sekitarnya. Tingginya kepadatan penduduk dan konsentrasi aktivitas di kawasan ini berdampak pada meningkatnya mobilitas masyarakat, lalu lintas, serta kebutuhan terhadap ruang publik dan fasilitas pendukung lainnya. Oleh karena itu, faktor kepadatan penduduk menjadi salah satu aspek penting yang perlu diperhatikan dalam penyusunan strategi penataan kawasan perdagangan dan jasa, khususnya untuk meningkatkan kenyamanan, aksesibilitas, dan keberlanjutan kawasan Pasar Lama.

4.1.2.3 Aktivitas Ekonomi

Sebagai pusat pemerintahan dan bisnis, Kecamatan Tangerang memiliki berbagai pusat perbelanjaan, pasar tradisional, serta kantor-kantor pemerintahan. Kawasan ini juga dikenal dengan pusat perbankan, kantor perusahaan swasta, dan pusat pendidikan yang mendukung perkembangan ekonomi lokal.

Tabel 4.4 Jumlah Fasilitas Perdagangan di Kecamatan Tangerang Tahun 2020

No	Kelurahan	Pasar (Unit)	Toko/Warung (Unit)	Toserba/Swalayan (Unit)	Restoran/Rumah Makan (Unit)
1	Cikokol	-	353	1	12
2	Kelapa Indah	1	137	1	35
3	Babakan	1	351	1	15
4	Sukasari	1	215	-	8
5	Buaran Indah	-	51	1	12
6	Tanah Tinggi	1	221	1	29
7	Sukaasih	-	89	2	23
8	Sukarasa	1	91	2	19
Kecamatan Tangerang		5	1508	9	153

Sumber: (Badan Pusat Statistik Kecamatan Tangerang 2020)

Untuk sarana perdagangan di Kecamatan Tangerang terdapat 5 Pasar dengan Bangunan Permanen. 1.508 Warung / Toko. 9 Toserba / Swalayan. 153. Restoran / Rumah Makan. 117 Kios Viocer. 102 Bengkel Motor / Mobil. dan 7 buah Pom Bensin. Jumlah fasilitas perdagangan di kecamatan Tangerang didominasi oleh toko atau warung yaitu sebanyak 1.508. Pasar yang ada di kecamatan Tangerang berada di kelurahan Babakan. kelurahan Sukasari. kelurahan Tanah Tinggi dan kelurahan Sukaasih. Pada lingkup lokasi penelitian ini, terdapat 2 Pasar yaitu Pasar Anyer yang berada di Kelurahan Sukarasa dan Pasar Lama yang terletak di Kelurahan Sukasari.

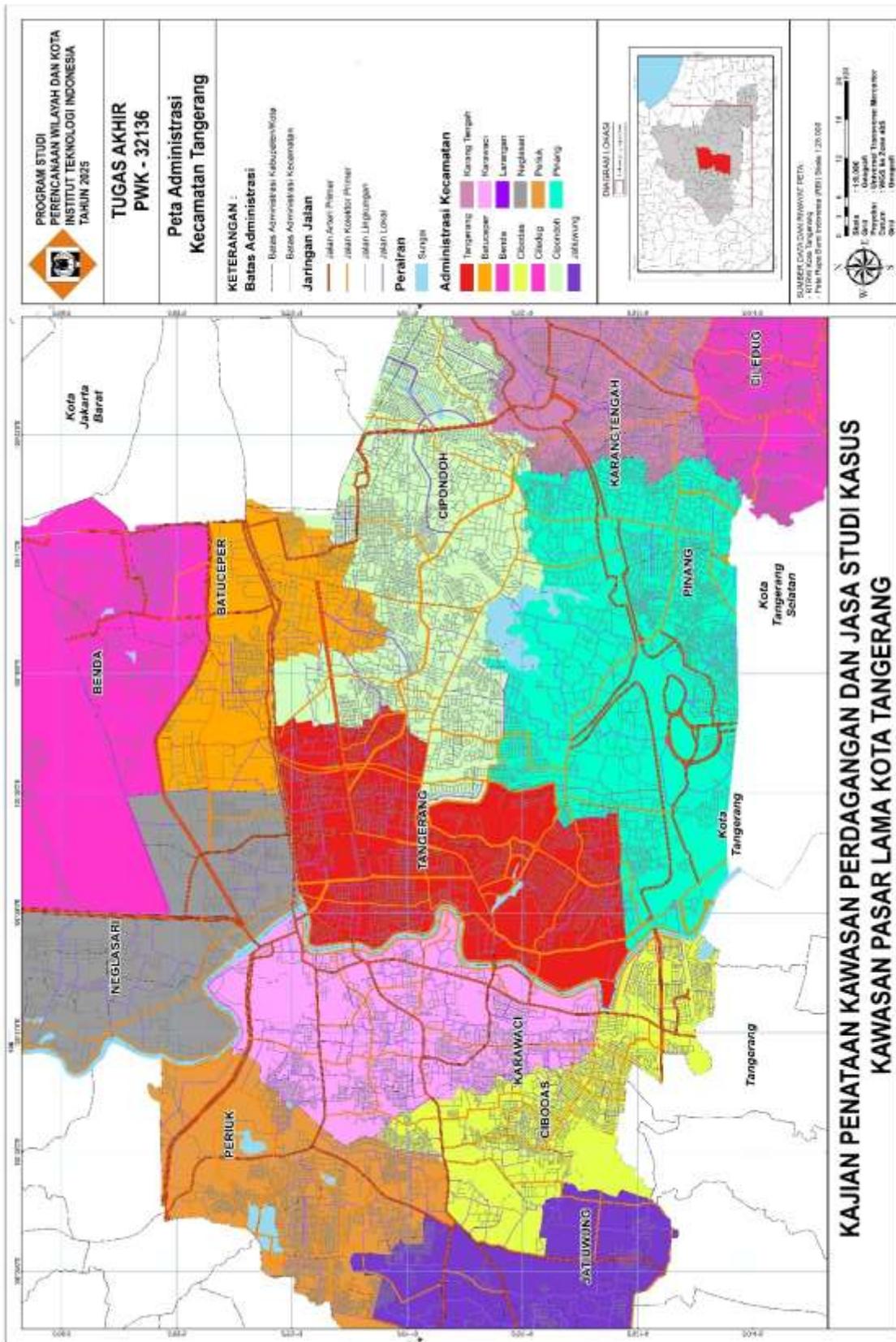
Tabel 4.5 Jumlah Sarana Ekonomi berdasarkan jenis di Kecamatan Tangerang Tahun 2020

No	Kelurahan	Kelompok Pertokoan (Unit)	Pasar dengan Bangunan Permanen (Unit)	Pasar dengan Bangunan Semi Permanen (Unit)	Pasar Tanpa Bangunan (Unit)
1	Cikokol	2	0	1	1

2	Kelapa Indah	8	0	0	0
3	Babakan	22	1	1	0
4	Sukasari	6	1	0	0
5	Buaran Indah	0	0	0	0
6	Tanah Tinggi	3	1	1	0
7	Sukaasih	1	1	0	1
8	Sukarasa	5	0	0	0
Jumlah		47	4	3	2

Sumber: (Badan Pusat Statistik Kecamatan Tangerang 2020)

Tabel 4.5 menunjukkan distribusi kelompok pertokoan dan jenis pasar di beberapa kelurahan. Kelurahan Babakan memiliki kelompok pertokoan terbanyak (22 kelompok) dengan satu pasar permanen, sementara Buaran Indah tidak memiliki pertokoan maupun pasar. Kelurahan Sukasari dan Sukarasa memiliki kelompok pertokoan tetapi tanpa pasar semi permanen atau tanpa bangunan. Secara total, terdapat 47 kelompok pertokoan, 4 pasar permanen, 3 pasar semi permanen, dan 2 pasar tanpa bangunan. Distribusi pertokoan dan pasar tidak merata, dengan beberapa kelurahan minim fasilitas perdagangan. Data ini dapat digunakan untuk analisis ketersediaan fasilitas perdagangan dan perencanaan tata ruang yang lebih baik.



Gambar 4.3 Peta Administrasi Kecamatan Tangerang

4.1.3 Sebaran Aktivitas Ekonomi

Kawasan Pasar Lama Kota Tangerang memiliki ragam aktivitas ekonomi yang tersebar di beberapa titik strategis. Aktivitas tersebut terdiri dari perdagangan tradisional, kuliner, dan wisata tepi sungai yang seluruhnya berkontribusi pada kehidupan ekonomi kawasan. Sebaran aktivitas ekonomi di Kawasan Pasar Lama Kota Tangerang menunjukkan distribusi ruang yang padat dan kompleks, dengan konsentrasi kegiatan ekonomi yang tersebar di sepanjang Jalan Kisamaun sebagai koridor utama. Aktivitas ekonomi di kawasan ini terbagi ke dalam dua bentuk utama, yaitu usaha formal yang terdiri dari ruko dan toko permanen, serta usaha informal seperti pedagang kaki lima (PKL) yang umumnya bersifat semi permanen dan temporer.

Tabel 4.6 Sebaran Aktivitas Ekonomi di Kawasan Pasar Lama

No	Lokasi Aktivitas	Jenis Aktivitas Ekonomi	Waktu Operasional	Status Aktivitas	Karakteristik Utama
1	Pasar Lama	Perdagangan dan kuliner	Pagi - Sore	Formal	Pasar tradisional aktivitas puncak pagi hari
2	Kuliner Malam Pasar Lama	Kuliner jajanan malam	Sore - Malam	Informal	Daya tarik wisata, Zona PKL terbagi menjadi kanan, kiri, tengah. aktivitas puncak malam
3	Jalan Kisamaun (Ruko)	Perdagangan Makanan dan Elektronik	Pagi - Sore	Formal	Aktivitas dominan siang hari
4	Wisata Kuliner Pinggir Sungai Cisadane	Kuliner & rekreasi	Pagi - Malam	Formal	Dekat landmark Cisadane, macet di akhir pekan
5	Pasar Anyar	Perdagangan sembako & tekstil	Pagi – Siang	Formal	Pasar tradisional, aktivitas dominan pagi
6	Kawasan perdagangan Pasar Anyar	Perdagangan Kuliner dan Elektronik, dan Sembako	Pagi - Sore	Formal	Kawasan perdagangan tradisional, aktivitas dominan pagi
7	Jalan Jendral Ahmad Yani (PKL pinggiran rel kereta api)	Perdagangan daging dan sayur-sayuran	Pagi - Sore	Informal	Aktivitas yang masuk dalam kategori kumuh, dominan di pagi hari

Sumber: Hasil Observasi Peneliti 2025 – NOTES

Salah satu pusat aktivitas utama adalah **Pasar Lama** sebagai inti kawasan memiliki kepadatan aktivitas ekonomi yang jauh lebih tinggi. Kawasan ini dipadati oleh pedagang ruko dan kios permanen yang menjual berbagai jenis produk, mulai dari pakaian, alat elektronik, kebutuhan rumah tangga, hingga jasa. Aktivitas perdagangan di Pasar Lama berlangsung sepanjang hari dan menjadi daya tarik utama bagi pengunjung dari dalam dan luar kota. Pasar Lama juga menjadi simpul integrasi antara transportasi, perdagangan, dan pergerakan sosial masyarakat, yang menjadikannya pusat aktivitas kawasan.



Sumber: Hasil Observasi Peneliti 2025

Gambar 4.4 Aktivitas Ekonomi Pasar Lama

Dalam beberapa tahun terakhir, muncul dan berkembang zona Wisata kuliner Pasar Lama, yang merupakan deretan pedagang kaki lima (PKL) dan usaha mikro yang berjualan makanan dan minuman. Aktivitas kuliner ini didominasi oleh PKL yang berjualan di sepanjang Jalan Kisamaun dan sekitarnya, Aktivitas kuliner ini biasanya mulai ramai menjelang sore dan mencapai puncak pada malam hari, terutama di akhir pekan. Kawasan ini menjadi destinasi favorit warga untuk bersantai dan menikmati sajian lokal, serta menjadi penggerak utama sektor informal. Terdapat pula zona wisata kuliner di tepi Sungai Cisadane, yang mulai dikembangkan sebagai bagian dari revitalisasi kawasan berbasis pariwisata yang menampilkan pemandangan sungai Cisadane. Meskipun potensi wisata kuliner tepi sungai cukup tinggi, kawasan ini masih menghadapi sejumlah tantangan seperti aksesibilitas yang terbatas, dan fasilitas pendukung yang belum optimal.



Sumber: Hasil Observasi Peneliti 2025

Gambar 4.5 Aktivitas Wisata Kuliner Pasar Lama



Sumber: Hasil Observasi Peneliti 2025

Gambar 4.6 Aktivitas Wisata Kuliner Pinggir Sungai Cisadane

Selain itu, Pasar Anyer yang berperan sebagai pasar tradisional yang melayani kebutuhan sehari-hari masyarakat sekitar. Pasar ini aktif pada pagi hingga siang hari dan menjadi titik penting bagi aktivitas jual beli bahan pangan, sembako, dan kebutuhan rumah tangga lainnya. Aktivitas di Pasar Anyer bersifat rutin dan menyasar kalangan masyarakat lokal, dengan dominasi pedagang tetap dan pengunjung dari lingkungan sekitar kawasan. Untuk melihat sebaran aktivitas ekonomi yang berada di Kecamatan Tangerang.

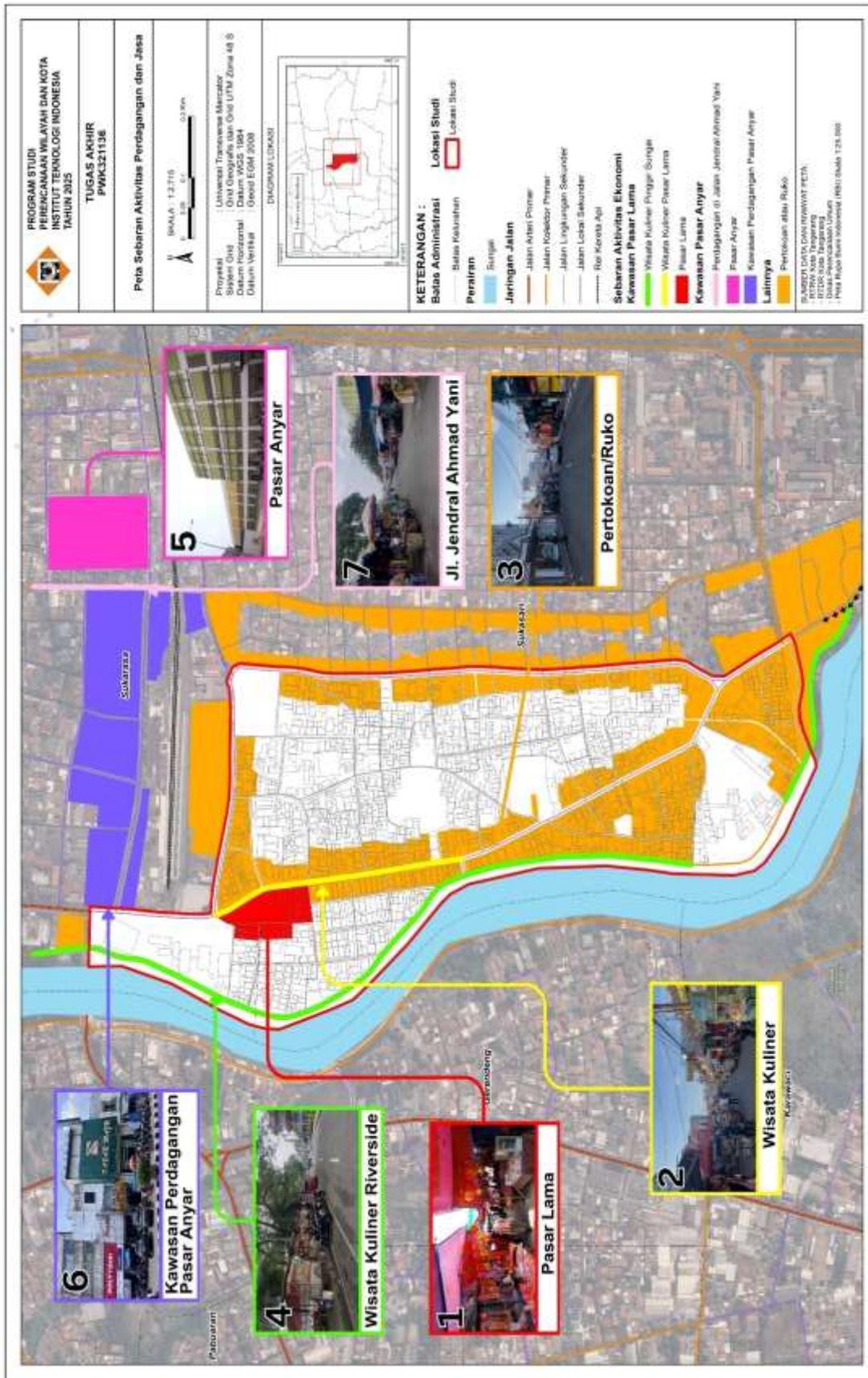


Sumber: Hasil Observasi Peneliti 2025



Sumber: Hasil Observasi Peneliti 2025

Gambar 4.7 Aktivitas Ekonomi Kawasan Pasar Anyer



Gambar 4.8 Peta Sebaran Aktivitas Perdagangan dan Jasa

4.1.4 Kawasan Pasar Lama Tangerang

Penelitian ini mengkaji penataan kawasan perdagangan dan jasa di Kawasan Pasar Lama Tangerang, dengan fokus pada keterkaitan antara aktivitas ekonomi, sirkulasi transportasi, dan tata ruang kawasan. Pasar Lama Tangerang merupakan pusat perdagangan, jasa, dan wisata kuliner yang memiliki sejarah panjang serta menjadi ikon ekonomi lokal. Namun, perkembangan kawasan ini diiringi oleh berbagai permasalahan yang berdampak pada kenyamanan pengunjung, kelancaran aktivitas perdagangan, serta efektivitas tata ruang dan infrastruktur pendukung. Pasar Lama Tangerang merupakan salah satu pusat ekonomi dan wisata kuliner yang terkenal di Kota Tangerang. Terletak di jantung kota, Pasar Lama berada di Kecamatan Tangerang, tepatnya di Kelurahan Sukasari dan Kelurahan Sukarasa.

4.1.4.1 Sejarah Pasar Lama Tangerang

Pasar Lama Tangerang merupakan salah satu pusat perdagangan utama di kawasan Tangerang yang telah ada sejak masa kolonial Belanda. Pasar ini pertama kali dibangun pada tahun 1810 oleh pemerintah Hindia Belanda dan awalnya hanya berupa pasar kecil yang menjual komoditas utama seperti sayuran dan ikan. Seiring dengan perkembangan wilayah dan pertumbuhan ekonomi, Pasar Lama Tangerang mengalami perluasan dan peningkatan aktivitas perdagangan, sehingga kini menjadi salah satu pasar tradisional yang ramai dengan beragam jenis dagangan, termasuk sayuran, buah-buahan, ikan, daging, rempah-rempah, dan bahan pakaian.



Sumber: (mileniaNews.com)

Gambar 4.9 Kawasan Pasar Lama Tangerang

Dalam perjalanannya, Pasar Lama Tangerang mengalami beberapa kali renovasi dan perbaikan, terutama pada tahun 1970-an dan 1990-an, sebagai upaya pemerintah dalam meningkatkan kualitas fasilitas dan kebersihan pasar. Meskipun di Kota Tangerang telah berkembang berbagai pasar modern, Pasar Lama Tangerang tetap memiliki peran strategis dalam aktivitas perekonomian masyarakat setempat. Keberadaannya tidak hanya sebagai pusat perdagangan tradisional tetapi juga sebagai bagian dari daya tarik wisata sejarah di Tangerang. Karakteristik arsitektur dan tata ruang yang masih mempertahankan nuansa klasik serta tradisional menjadikan pasar ini sebagai salah satu elemen penting dalam kajian sejarah dan pengelolaan kawasan perdagangan di Tangerang.

4.1.4.2 Kondisi Aktivitas Ekonomi di Kawasan Pasar Lama

Aktivitas ekonomi di Kawasan Pasar Lama menunjukkan dinamika yang kompleks, mencerminkan interaksi antara pedagang, pengunjung, ruang publik, serta kebijakan pengelolaan kota. Kawasan ini terus berkembang sebagai pusat kegiatan ekonomi, namun masih menghadapi berbagai persoalan terkait keteraturan, kenyamanan, dan keberlanjutan aktivitas. Berdasarkan hasil pengamatan dan wawancara lapangan,

diketahui bahwa aktivitas utama di kawasan ini adalah perdagangan dan kuliner, yang berlangsung dari pagi hingga malam hari. Pada pagi hingga siang, aktivitas lebih didominasi oleh kegiatan pasar tradisional dan toko ruko. Sementara pada sore hingga malam, kawasan berubah fungsi menjadi sentra wisata kuliner, terutama di sepanjang Jalan Kisamaun dan area tepi Sungai Cisadane. Dari sisi pelaku ekonomi, tercatat 247 pedagang di kawasan ini pada tahun 2024, dengan mayoritas berdomisili di Kota Tangerang. Namun demikian, jumlah ini belum mencakup keseluruhan PKL karena sebagian tidak terdata akibat tidak membawa identitas saat pendataan, berdasarkan hasil wawancara Pedagang, jumlah PKL di kawasan kuliner mencapai kurang lebih sekitar 300 pedagang, hal ini belum dapat dipastikan dikarenakan seringnya pergantian pedagang tanpa pengetahuan pihak Pembina pedagang informal, Kondisi ini menunjukkan masih lemahnya sistem registrasi dan pembinaan pedagang informal.



Sumber: Hasil Observasi Peneliti 2025

Gambar 4.10 Kondisi Kawasan Wisata Kuliner Pasar Lama Tangerang

Namun, tata kelola ruang belum optimal. PKL tersebar hingga ke tengah jalan, mengganggu lalu lintas yang juga dipadati parkir *on-street* dan angkot yang berhenti sembarangan. Trotoar kerap digunakan sebagai parkir liar, mengurangi kenyamanan pejalan kaki. Masalah lain termasuk pengelolaan sampah yang belum konsisten, menciptakan lingkungan yang kurang bersih.

4.1.4.3 Wisata Kuliner

Salah satu daya tarik utama Pasar Lama Tangerang adalah wisata kulinernya. Kawasan ini terkenal dengan berbagai jenis makanan, mulai dari jajanan tradisional hingga makanan modern yang dapat menarik ketertarikan pengunjung. Wisata kuliner ini tidak hanya menarik penduduk lokal tetapi juga wisatawan dari berbagai daerah.



Sumber: milenianews.com

Gambar 4.11 Kawasan Wisata Kuliner Pasar Lama Tangerang

Kawasan ini menjadi ramai terutama pada sore hingga malam hari, di mana para pedagang mulai membuka lapak mereka dan pengunjung berdatangan untuk menikmati berbagai kuliner. Salah satu daya tarik utama dari wisata kuliner di Pasar Lama Tangerang adalah keberagaman makanan yang mencerminkan akulturasi budaya yang terjadi di wilayah tersebut. Banyak pedagang yang mempertahankan resep turun-temurun, sehingga rasa autentik dari berbagai masakan masih dapat dinikmati oleh pengunjung. Tidak hanya itu, suasana pasar yang klasik dengan bangunan-bangunan tua serta tata letak yang khas menambah pengalaman wisata kuliner yang unik dan berbeda dari tempat lainnya.

4.1.4.4 Karakteristik Kawasan Perdagangan dan Jasa

Kawasan Pasar Lama Tangerang memiliki karakteristik sebagai pusat aktivitas ekonomi dengan berbagai jenis usaha, termasuk pedagang kaki lima, pertokoan, serta jasa transportasi dan perbaikan. Dari hasil observasi, ditemukan bahwa PKL tersebar dengan pola linear di tiga bagian utama, yaitu sisi kanan, sisi kiri, dan tengah jalan. Persebaran ini menyebabkan penyempitan jalur sirkulasi bagi kendaraan dan pejalan kaki, sehingga menurunkan kenyamanan pengunjung.



Sumber: Hasil Observasi Peneliti 2025

Gambar 4.12 Pola Aktivitas Wisata Kuliner Pasar Lama Tangerang

Karakteristik di kawasan ini juga terbentuk dari interaksi yang intens antara pedagang dan pengunjung. Lama berkunjung yang berkisar antara 1-4 jam tergantung dengan tujuan kunjungan, apabila pengunjung bertujuan untuk nongkrong atau bersosialisasi, akan membuang waktu lebih lama di kawasan pasar lama. Hal ini menunjukkan bahwa kawasan ini tidak hanya digunakan untuk transaksi ekonomi cepat, tetapi juga menjadi ruang sosial tempat masyarakat bersantai, bersosialisasi, dan menikmati suasana kota tua. Hal ini mencerminkan peran kawasan sebagai ruang publik informal, yang mempertemukan berbagai lapisan masyarakat. Secara umum, kondisi kawasan Pasar Lama mencerminkan kegiatan ekonomi rakyat yang dinamis, namun masih dibayangkan oleh tantangan struktural seperti akses legalitas, dan keterbatasan dukungan infrastruktur. Oleh karena itu, Hal ini menjadi komponen penting dalam merancang strategi penataan kawasan yang berkelanjutan, dengan mempertimbangkan keberlangsungan usaha mikro dan informal sebagai bagian integral dari kehidupan ekonomi.

4.1.4.5 Kondisi Sirkulasi dan Aksesibilitas

Kawasan Pasar Lama merupakan pusat aktivitas ekonomi dan sosial yang sangat dinamis, terutama karena lokasinya yang strategis dan menjadi simpul interaksi antara fungsi perdagangan, kuliner, dan wisata lokal. Aktivitas kawasan ini tidak hanya terjadi pada jam kerja biasa, tetapi meluas hingga malam hari, terutama saat akhir pekan atau hari libur nasional. Secara umum, aktivitas tertinggi terjadi pada malam hari dan akhir pekan, di mana kawasan kuliner menjadi penarik utama bagi pengunjung dari dalam maupun luar Kota Tangerang. Rata-rata lama kunjungan pengunjung berkisar antara 1 hingga 4 jam, tergantung pada tujuan mereka mulai dari belanja kebutuhan sehari-hari, mencari makanan, hingga sekadar bersantai. Berdasarkan data dari pengelola kawasan, jumlah pengunjung pada tahun 2024 tercatat sebanyak 1.034.683 orang, menandakan tingginya mobilitas sosial dan ekonomi di kawasan ini. Namun, tingginya tingkat kunjungan ini belum dibarengi dengan sistem transportasi dan sirkulasi yang tertib. Permasalahan transportasi menjadi salah satu tantangan utama di kawasan ini. Dari hasil observasi, ditemukan bahwa angkot kerap berhenti dan parkir sembarangan di bahu jalan, khususnya di sepanjang Jalan Raya Merdeka, dan Jalan Kiasnawi. Selain itu, banyak kendaraan pribadi yang memanfaatkan badan jalan sebagai area parkir horizontal, yang secara signifikan mempersempit ruang gerak kendaraan lain dan menyebabkan kemacetan.



Sumber: Hasil Observasi Peneliti 2025

Gambar 4.14 Kemacetan Aksesibilitas Wisata Kuliner Pasar Lama Tangerang



Sumber: Hasil Observasi Peneliti 2025

Gambar 4.15 Tempat Pemberhentian Angkot di Pasar Lama Tangerang Berdasarkan hasil survei, Lebar Jalan Kisamaun yang hanya sekitar 9,2 meter tidak mampu mengakomodasi volume kendaraan, parkir *on-street*, dan aktivitas PKL secara bersamaan. Parkir *on-street* untuk mobil mengambil ruang sekitar 3,2 meter, sementara

parkir motor sekitar 1,3 meter, menjadikan ruang sirkulasi tersisa semakin sempit. Dengan kebijakan penutupan jalan ini, pemerintah mengharapkan tidak adanya motor yang berlalu melewati jalan Kisamaun disaat aktivitas kuliner sudah mulai.



Sumber: Hasil Observasi Peneliti 2025

Gambar 4.16 Kondisi Fasilitas Parkir *On-Street* Kawasan Pasar Lama Tangerang



Sumber: Hasil Observasi Peneliti 2025

Gambar 4.17 Kondisi Aksesibilitas Wisata Kuliner Pasar Lama Tangerang

Di area wisata kuliner, seharusnya penerapan aturan pemerintah yang melarang kendaraan bermotor melintas melalui Jalan Kisamaun dilakukan untuk menciptakan kenyamanan dan keamanan bagi pejalan kaki. Namun, kenyataannya kendaraan bermotor masih melintas di jalur tersebut, sehingga menimbulkan kemacetan di beberapa titik. Kondisi ini sering menjadi keluhan para pedagang maupun pengunjung karena sangat mengganggu aktivitas perdagangan. Pedestrian di kawasan ini juga belum berfungsi optimal, di mana banyak trotoar tertutup oleh kendaraan bermotor, baik roda dua maupun kendaraan dagang milik PKL, yang menghambat akses pejalan kaki serta mengurangi fungsi dasar ruang publik sebagai jalur aman dan nyaman. Ketidakteraturan tersebut membuat kawasan terlihat semrawut dan menurunkan daya tarik bagi wisatawan yang menginginkan pengalaman ruang yang tertata.



Sumber: Hasil Observasi Peneliti 2025

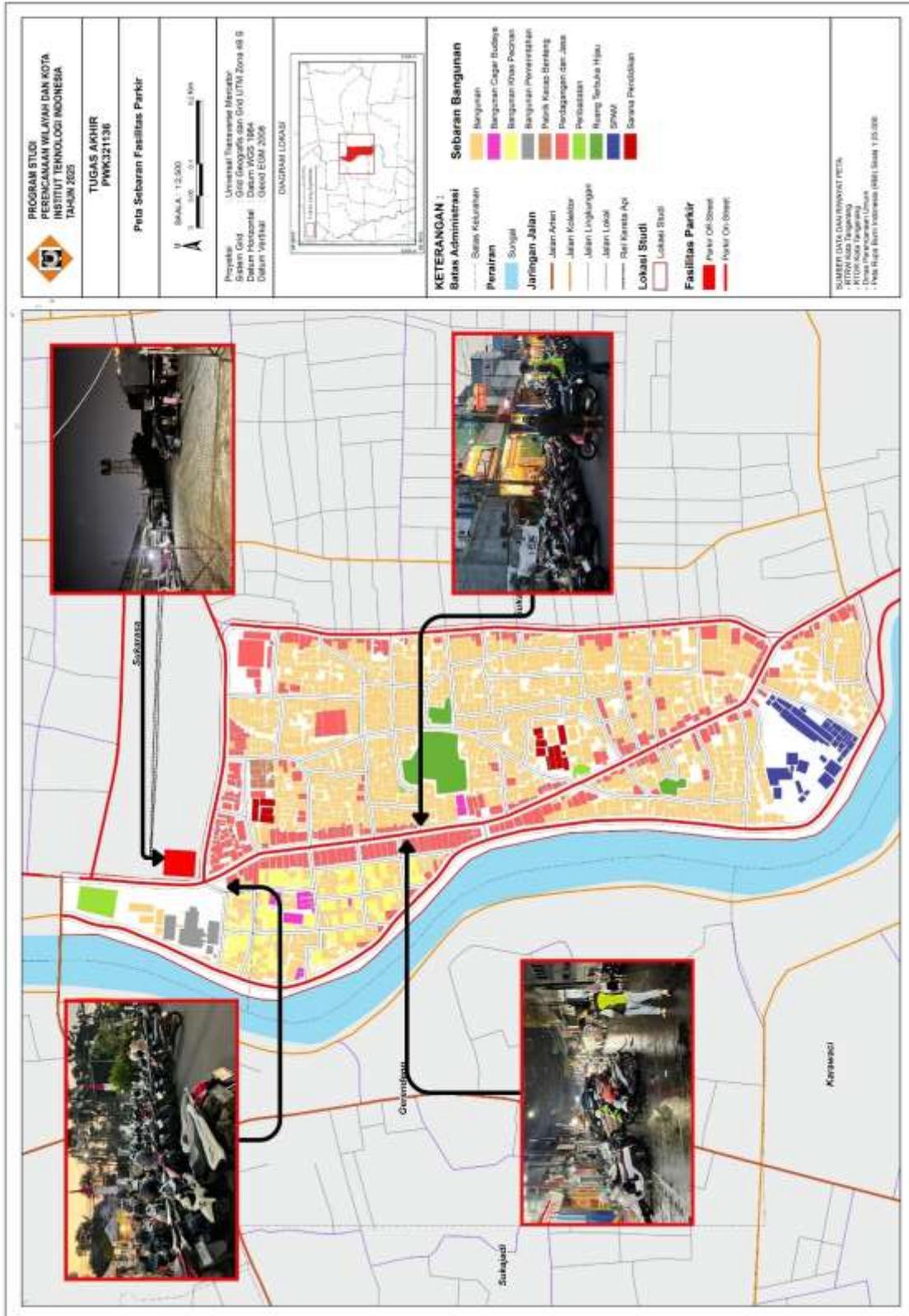


Sumber: Hasil Observasi Peneliti 2025

Gambar 4.18 Kondisi Lahan Parkir Wisata Kuliner Pasar Lama Tangerang

Masalah lain yang turut memperparah dinamika kawasan adalah tidak optimalnya pemanfaatan lahan parkir resmi. Salah satu lahan parkir yang dulunya aktif kini tidak lagi digunakan, meskipun lahan tersebut diketahui merupakan aset milik Pemerintah Kabupaten Tangerang. Belum diketahui secara pasti alasan penghentian operasional

lahan parkir ini, namun kehilangan fasilitas tersebut memperburuk kondisi parkir dan menyebabkan ketergantungan pada parkir liar di badan jalan.



Gambar 4.19 Peta Sebaran Fasilitas Parkir

4.1.4.6. Permasalahan di Kawasan Kuliner Pasar Lama Tangerang

Kawasan wisata kuliner Pasar Lama Tangerang merupakan salah satu pusat aktivitas perekonomian yang memiliki daya tarik tinggi bagi wisatawan lokal maupun luar kota. Namun, berdasarkan hasil observasi lapangan, wawancara dengan pihak pengelola kawasan, serta pemberitaan media daring, ditemukan sejumlah permasalahan tata ruang yang memengaruhi keberlanjutan aktivitas perdagangan dan jasa. Permasalahan-permasalahan tersebut meliputi penataan pedagang dan ruang publik, keterbatasan fasilitas umum, serta kesenjangan antara kebijakan pemerintah dan realisasi di lapangan.

4.1.4.6.1 Permasalahan Penataan Pedagang dan Ruang Publik

Pengelolaan ruang publik di kawasan Pasar Lama masih belum optimal. Banyak pedagang kaki lima (PKL) yang berjualan di badan jalan dan trotoar, sehingga mengganggu mobilitas pejalan kaki dan mengurangi kenyamanan pengunjung. Selain itu, fasilitas umum seperti jalur pedestrian, tempat duduk, dan area makan masih terbatas, sehingga tidak mampu menampung tingginya jumlah wisatawan. Ketidakteraturan zonasi kawasan menyebabkan fungsi ruang publik tidak berjalan sebagaimana mestinya.



Sumber: Hasil Observasi Peneliti 2025

Gambar 4.20 Penutupan Trotoar di Wisata Kuliner Pasar Lama Tangerang

Upaya pemerintah melalui PT TNG untuk menata jalur pedestrian dan mengatur zonasi pedagang belum sepenuhnya berjalan efektif. Berdasarkan temuan lapangan, masih ditemukan trotoar yang tertutup kendaraan bermotor dan lapak pedagang, sehingga jalur aman dan nyaman bagi pejalan kaki tidak tersedia secara optimal. Kondisi ini berdampak pada menurunnya kualitas pengalaman wisata dan mengurangi daya tarik kawasan sebagai pusat kuliner.

4.1.4.6.2 Permasalahan Keterbatasan Lahan Parkir

Permasalahan berikutnya adalah keterbatasan fasilitas parkir. Banyaknya pengunjung yang datang menggunakan kendaraan pribadi tidak sebanding dengan kapasitas lahan parkir yang tersedia. Akibatnya, banyak kendaraan diparkir di badan jalan dan trotoar, sehingga memicu kemacetan pada beberapa titik. Selain itu, sistem pengelolaan parkir juga belum tertata dengan baik. Berdasarkan pemberitaan MediaBanten.com, ditemukan permasalahan terkait tingginya tarif parkir dan ketidakjelasan legalitas pengelolaan parkir di kawasan Pasar Lama. Situasi ini menimbulkan ketidaknyamanan bagi pengunjung serta mengganggu kelancaran aktivitas perdagangan, karena akses menuju kawasan menjadi terhambat. Selain itu, ketidakteraturan parkir sering kali menghambat akses bagi pejalan kaki yang ingin menikmati kuliner di sepanjang kawasan.



Sumber: Hasil Observasi Peneliti 2025



Sumber: Hasil Observasi Peneliti 2025

Gambar 4.21 Parkir Liar di Wisata Kuliner Pasar Lama Tangerang

4.1.4.6.3 Permasalahan Lingkungan dan Kebersihan

Permasalahan lain yang muncul adalah pengelolaan kebersihan lingkungan. Meskipun Pasar Lama merupakan pusat kuliner yang ramai, pengelolaan sampah dan limbah makanan masih menjadi tantangan. Banyaknya pedagang kaki lima serta jumlah pengunjung yang tinggi menyebabkan peningkatan volume sampah, yang jika tidak dikelola dengan baik dapat berdampak pada kualitas lingkungan dan kenyamanan wisatawan. Berdasarkan observasi, fasilitas tong sampah sangat sulit ditemukan, hal ini menyebabkan banyaknya sampah berserakan dikarenakan tidak adanya fasilitas pembuangan sampah yang tersebar di wilayah wisata kuliner. Setelah aktivitas kuliner berakhir, banyak sampah berserakan di area tersebut. Meskipun ada petugas yang mengumpulkan sampah, tetap ditemukan tumpukan yang menimbulkan bau tidak sedap. Hal ini mengindikasikan bahwa sistem pengelolaan sampah di kawasan ini belum optimal.



Sumber: Hasil Observasi Peneliti 2025

Gambar 4.22 Permasalahan Persampahan Wisata Kuliner Pasar Lama Tangerang



Gambar 4.23 Peta Sebaran Fasilitas Pembuangan Sampah

4.1.4.6.4 Permasalahan Kesenjangan antara Kebijakan dan Realisasi di Lapangan

Tata kelola dan penataan zonasi kawasan Wisata Kuliner Pasar Lama Tangerang masih memerlukan peningkatan signifikan. Banyak pedagang yang berjualan di badan jalan maupun trotoar, mengurangi kenyamanan pejalan kaki dan menimbulkan ketidakteraturan tata ruang kawasan. Kurangnya fasilitas pendukung, seperti tempat duduk, area makan yang nyaman, dan jalur pedestrian yang memadai, turut memperburuk kondisi lingkungan. Pemerintah Kota Tangerang melalui PT TNG telah mengeluarkan kebijakan penataan kawasan, termasuk rencana penutupan Jalan Kisamaun bagi kendaraan bermotor untuk menciptakan kenyamanan pejalan kaki dan mengoptimalkan fungsi ruang publik. Namun, implementasi kebijakan ini menimbulkan pro dan kontra. Sebagian masyarakat menolak penutupan jalan karena dinilai melanggar Pasal 12 Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan serta berpotensi menghambat akses kendaraan darurat seperti ambulans dan mobil pemadam kebakaran. Para pemilik pertokoan juga mengeluhkan penurunan jumlah pengunjung dan omzet akibat berkurangnya aksesibilitas konsumen, sementara maraknya parkir liar dan peningkatan volume sampah di sekitar pertokoan memperparah kondisi kawasan. Di sisi lain, ketidakjelasan pengaturan zonasi pedagang dan fasilitas pendukung menyebabkan ketidakpastian bagi pelaku usaha. Permasalahan ini menunjukkan adanya kesenjangan antara kebijakan penataan dan pelaksanaannya di lapangan. Diperlukan koordinasi yang lebih baik antara pemerintah, pengelola kawasan, pedagang, dan masyarakat agar pengelolaan Pasar Lama dapat berjalan lebih terintegrasi, efektif, dan berkelanjutan.

4.1.4.7 Sistem Pengelolaan Kawasan Pasar Lama Tangerang

Pengelolaan kawasan Pasar Lama tidak terlepas dari keterlibatan beberapa institusi kunci di lingkungan Pemerintah Kota Tangerang. Kawasan ini, yang memiliki peran strategis sebagai simpul aktivitas perdagangan dan destinasi wisata kuliner, dikelola oleh beberapa pihak yang memiliki fungsi dan kewenangan berbeda, namun saling terkait dalam pengelolaan ruang dan aktivitas ekonomi. Pihak pertama yang paling menonjol dalam pengelolaan fisik kawasan adalah PT Tangerang Nusantara Global (PT TNG). Perusahaan daerah ini bertanggung jawab terhadap penataan kawasan, termasuk pengelolaan parkir, penertiban pedagang kaki lima, serta pemanfaatan ruang publik. Peran PT TNG sangat vital karena menjadi garda depan dalam menghadapi persoalan-persoalan teknis lapangan, seperti kemacetan, parkir liar, dan ketertiban ruang usaha informal. Sementara itu, Dinas Perdagangan Kota Tangerang memiliki tanggung jawab utama dalam hal pendataan dan pembinaan pedagang. Fungsi ini mencakup penyusunan data pedagang resmi, penetapan lokasi berjualan yang diizinkan, serta pendampingan UMKM. Namun, berdasarkan temuan di lapangan, masih terdapat kesenjangan antara data resmi dengan kondisi aktual, di mana banyak pedagang belum terdata karena tidak membawa dokumen identitas saat pendataan, sehingga tidak tercakup dalam skema pembinaan formal. Hal ini menjadi tantangan tersendiri dalam proses perencanaan dan penataan berbasis data yang akurat. Selanjutnya, Dinas Pariwisata Kota Tangerang berperan dalam promosi kawasan sebagai bagian dari destinasi wisata kota. Fokus utama dinas ini adalah membangun citra kawasan sebagai tujuan wisata kuliner dan sejarah, yang secara tidak langsung turut menghidupkan roda ekonomi lokal. Namun demikian, tantangan muncul ketika peningkatan arus wisatawan tidak diiringi oleh peningkatan kualitas pelayanan publik dan infrastruktur penunjang. Akibatnya, beban kawasan meningkat tanpa diimbangi kapasitas kelembagaan yang memadai untuk mengelola dampaknya.

Tabel 4.7 Struktur Kelembagaan dan Tanggung Jawab

No	Kelembagaan	Peran
1	PT Tangerang Nusantara Global (TNG)	Penataan fisik kawasan
2	Dinas Perindustrian Perdagangan Koperasi Dan UKM	Pendataan, pembinaan, dan pengawasan pedagang
3	Dinas Pariwisata	Promosi dan pemasaran kawasan kuliner

Sumber: Hasil Observasi Peneliti 2025

PT TNG telah menetapkan tiga tahapan utama dalam proses penataan kawasan wisata kuliner Pasar Lama, yaitu:

a. Tahap 1 (Jangka Pendek)

Fokus tahap awal pelaksanaan di ruas Jalan Kisamaun dengan kegiatan sebagai berikut:

1. Penertiban jalur evakuasi dan jalur darurat (*emergency route*).
2. Penertiban dan pengaturan parkir secara terpusat.
3. Penataan PKL berbasis tematik untuk menciptakan zona dagang yang terorganisir.
4. Penertiban reklame dan penataan ulang jaringan listrik udara pada bangunan-bangunan di sepanjang Jalan Kisamaun.
5. Penyediaan bangku dan meja makan bersama untuk pengunjung kawasan kuliner.

b. Tahap 2 (Jangka Menengah)

Kegiatan pengembangan infrastruktur pendukung kawasan, meliputi:

1. Peningkatan lebar trotoar menjadi 2 meter, dilengkapi dengan jaringan air bersih dan jaringan listrik bawah tanah.
2. Penyediaan shelter (naungan) atau penanaman pohon untuk menciptakan kenyamanan pengunjung.
3. Peningkatan kualitas dan kapasitas jaringan drainase kota.
4. Penyediaan lampu Penerangan Jalan Umum (PJU) serta fasilitas pedestrian yang memadai.
5. Peningkatan kualitas infrastruktur jalan di kawasan Pasar Lama.
6. Penyediaan Alat Pemadam Api Ringan (APAR) dan box listrik untukantisipasi risiko kebakaran.
7. Pembangunan plaza, fasilitas penunjang kawasan, serta gapura dan papan nama jalan/gang.

c. Tahap 3 (Jangka Panjang)

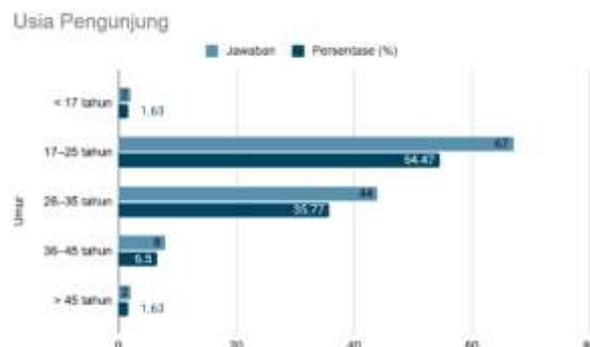
Fokus pengembangan kawasan berkelanjutan dengan kegiatan:

1. Pembangunan “Pohon Kisamaun” sebagai elemen identitas kawasan.
2. Peningkatan kualitas fasilitas umum (fasum) dan shelter.
3. Revitalisasi muka bangunan heritage di sepanjang Jalan Kisamaun untuk menjaga nilai sejarah dan budaya.
4. Pengembangan sistem informasi digital untuk mendukung wisata kawasan.
5. Pelestarian cagar budaya sebagai bagian dari identitas dan daya tarik kawasan Kota Lama Tangerang.

4.1.4.8 Karakteristik Pengunjung Pasar Lama Tangerang

Karakteristik pengunjung menjadi hal penting dalam memahami dinamika penggunaan ruang dan arah penataan kawasan Pasar Lama. Berdasarkan hasil kuesioner yang disebarkan kepada pengunjung, diperoleh profil responden sebagai berikut:

1) Usia Pengunjung



Sumber: Hasil Analisis Peneliti 2025

Gambar 4.24 Diagram Usia Pengunjung Pasar Lama Tangerang

Berdasarkan hasil rekapitulasi data kuesioner, pengunjung kawasan Pasar Lama didominasi oleh kelompok usia 17-25 tahun, yang mencakup sekitar 54,47% dari total responden. Kelompok ini merupakan bagian dari usia produktif awal, yakni pelajar, mahasiswa, atau pekerja pemula yang secara demografis memiliki mobilitas tinggi dan intensitas berkunjung yang relatif sering. Kelompok usia 26-35 tahun juga mencatat persentase signifikan yaitu 35,77%, mengindikasikan bahwa kawasan ini juga menjadi destinasi kuliner dan rekreasi bagi kalangan muda dewasa. Kelompok usia lainnya yaitu 36-45 tahun hanya berjumlah 6,5%, Data ini menunjukkan bahwa kawasan Pasar Lama memiliki daya tarik utama bagi generasi muda.

2) Jenis Kelamin Pengunjung



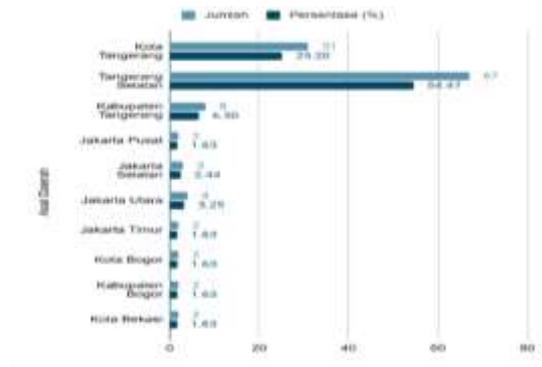
Sumber: Hasil Analisis Peneliti 2025

Gambar 4.25 Diagram Jenis Kelamin Pengunjung Pasar Lama Tangerang

Berdasarkan data Kuesioner, jenis kelamin menunjukkan kecenderungan seimbang antara laki-laki dan perempuan, tanpa adanya dominasi yang signifikan. Hal ini menunjukkan bahwa kawasan Pasar Lama berfungsi sebagai ruang publik yang mampu menarik minat dari seluruh kalangan masyarakat, termasuk dalam aspek *gender*. Fakta ini mendukung pentingnya menjaga keamanan, kenyamanan, dan aksesibilitas serta fasilitas yang memadai dan ramah terhadap semua *gender*, terutama pada malam hari ketika aktivitas kuliner meningkat.

3) Pola Kunjungan

A. Domisili Pengunjung

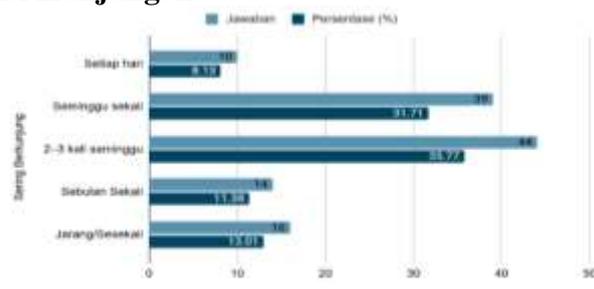


Sumber: Hasil Analisis Peneliti 2025

Gambar 4.26 Diagram Domisili Pengunjung Pasar Lama Tangerang

Mayoritas pengunjung berasal dari wilayah Kota Tangerang, disusul oleh wilayah sekitarnya seperti Tangerang Selatan, Jakarta, dan Depok. Keberagaman asal pengunjung menunjukkan bahwa Pasar Lama memiliki jangkauan regional, tidak hanya berskala lokal. Hal ini memperkuat posisi kawasan sebagai destinasi unggulan berbasis kuliner, serta mendukung urgensi peningkatan aksesibilitas kawasan, termasuk melalui transportasi umum dan parkir terintegrasi.

B. Frekuensi Kunjungan

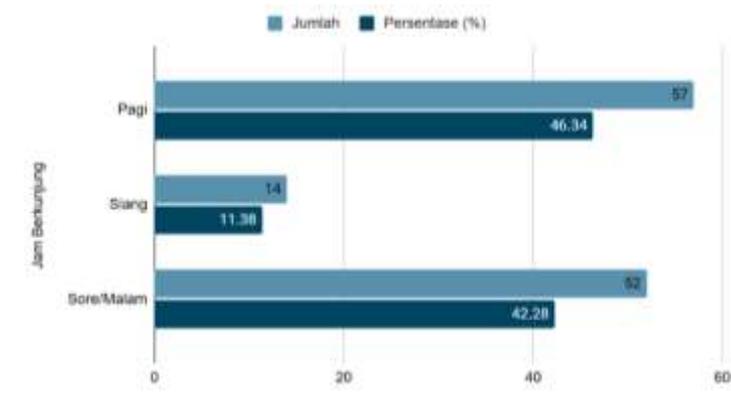


Sumber: Hasil Analisis Peneliti 2025

Gambar 4.27 Diagram Frekuensi Pengunjung Pasar Lama Tangerang

Sebagian besar responden tercatat berkunjung ke kawasan Pasar Lama sebanyak 2-3 kali dalam seminggu, yang menunjukkan bahwa kawasan ini bukan hanya tujuan sesekali, melainkan lokasi berkunjung berkala bagi masyarakat sekitar. Pengunjung yang datang setiap hari juga tercatat dalam jumlah 10, menandakan adanya pengunjung setia yang menganggap kawasan ini sebagai bagian dari rutinitas atau tempat berkumpul yang nyaman. Dengan adanya pola kunjungan berulang ini, kawasan Pasar Lama memiliki potensi tinggi untuk dikembangkan menjadi kawasan ekonomi berbasis komunitas, di mana pengunjung tidak hanya datang untuk berbelanja, tetapi juga untuk menikmati suasana dan membangun relasi sosial.

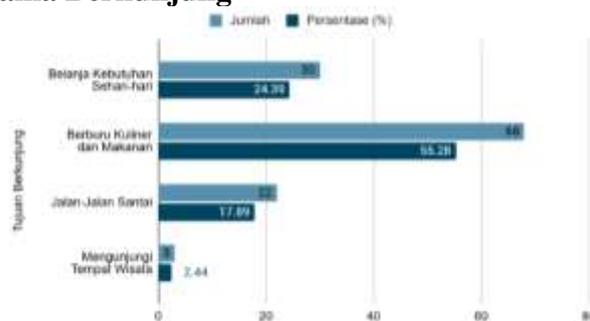
C. Jam Kunjungan Ke Pasar Lama



Sumber: Hasil Analisis Peneliti 2025

Gambar 4.28 Diagram Jam Kunjungan Pengunjung Pasar Lama Tangerang Mayoritas pengunjung Pasar Lama Kota Tangerang mengunjungi kawasan ini pada pagi hari 46,3% dan sore/malam hari 42,3%, sementara sisanya mengunjungi pada siang hari 11,4%. Hal ini menunjukkan bahwa Pasar Lama memiliki dua puncak kunjungan utama, yakni pada pagi hari saat aktivitas pasar tradisional sedang aktif, dan sore hingga malam hari saat kawasan ini menjadi pusat wisata kuliner. Polanya menunjukkan adanya segmentasi waktu berdasarkan fungsi kawasan. Aktivitas pagi hari didominasi oleh kegiatan belanja di pasar tradisional dan toko ruko, sementara sore hingga malam hari lebih banyak dimanfaatkan untuk aktivitas rekreasi dan kuliner.

D. Tujuan Utama Berkunjung



Sumber: Hasil Analisis Peneliti 2025

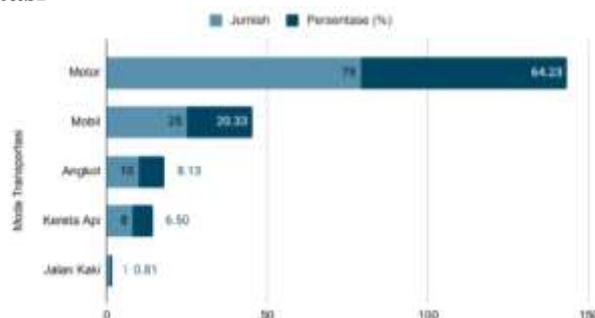
Gambar 4.29 Diagram Tujuan Berkunjung Pasar Lama Tangerang

Lebih dari setengah pengunjung datang ke Kawasan Pasar Lama untuk tujuan kuliner 55,3%, menjadikan fungsi wisata kuliner sebagai daya tarik utama kawasan. Disusul oleh kebutuhan belanja sehari-hari 24,4% dan kegiatan rekreasi ringan seperti jalan-jalan santai 17,9%. Sementara itu, hanya sebagian kecil yang menyebutkan kunjungan ke tempat wisata sebagai tujuan utama.

Data ini menunjukkan bahwa citra dan fungsi dominan Pasar Lama saat ini telah bergeser atau berkembang dari pasar tradisional menjadi kawasan wisata kuliner. Oleh karena itu, strategi pengembangan kawasan perlu difokuskan pada peningkatan kualitas fasilitas kuliner, penataan PKL, kebersihan, serta kenyamanan ruang publik untuk mendukung aktivitas makan dan bersantai dengan mempertimbangkan nuansa kota tua menjadi konsep perencanaan wisata kuliner. Meski masih ada fungsi belanja tradisional, kebutuhan wisata kuliner jelas lebih menonjol dan berpotensi dikembangkan secara ekonomi dan spasial.

4.1.4.8.1 Persepsi Pengunjung terhadap Aksesibilitas dan Transportasi

1) Moda Transportasi



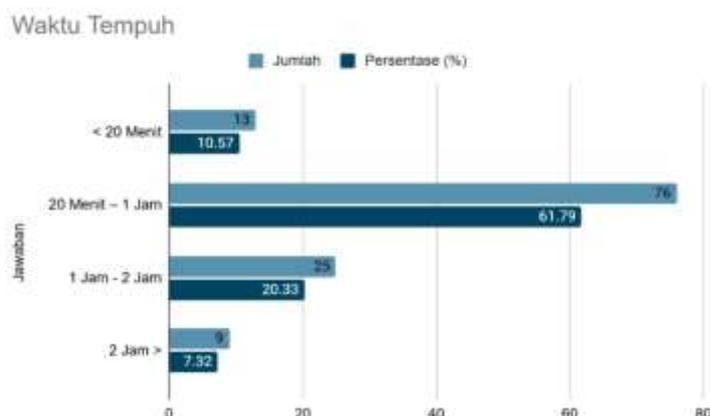
Sumber: Hasil Analisis Peneliti 2025

Gambar 4.30 Diagram Moda Transportasi Pengunjung Pasar Lama Tangerang

Berdasarkan hasil survei terhadap moda transportasi yang digunakan oleh pengunjung Kawasan Pasar Lama Kota Tangerang, ditemukan bahwa mayoritas pengunjung memilih menggunakan kendaraan roda dua (motor) dengan jumlah sebesar 79 responden dari total 123 responden sekitar 64,8%. Moda lainnya yang cukup signifikan digunakan adalah mobil pribadi 25 responden atau 20,5%, diikuti oleh angkot 10 responden atau 8,2% dan kereta api 8 responden atau 6,6%.

Temuan ini mengindikasikan bahwa aksesibilitas ke Kawasan Pasar Lama masih sangat bergantung pada kendaraan pribadi, terutama sepeda motor. Pilihan ini didorong oleh fleksibilitas dan kemudahan akses di tengah kondisi jalan yang relatif padat. Penggunaan kendaraan pribadi, khususnya motor, menjadi pilihan terbanyak, mengingat keterbatasan ruang parkir dan tingginya mobilitas pengunjung. Sementara itu, moda transportasi umum seperti angkot dan kereta api masih memiliki porsi penggunaan yang rendah. Meskipun stasiun kereta api berada relatif dekat dengan kawasan, jumlah pengguna kereta masih minim. Hal ini dapat dikaitkan dengan kurangnya integrasi antarmoda serta kurang optimalnya konektivitas dari stasiun ke pusat kawasan pasar.

2) Waktu Tempuh



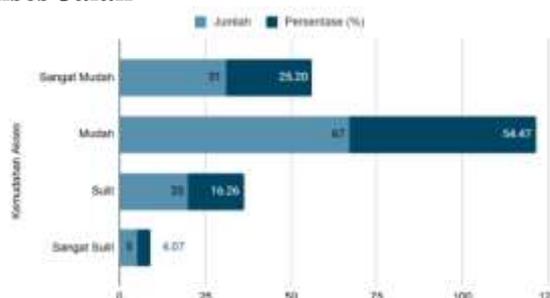
Sumber: Hasil Analisis Peneliti 2025

Gambar 4.31 Diagram Waktu Tempuh Pengunjung

Berdasarkan hasil survei terhadap pengunjung Kawasan Pasar Lama Kota Tangerang, mayoritas responden memiliki waktu tempuh yang relatif singkat. Sebagian besar pengunjung, yakni sebanyak 76 orang 61,8%, menempuh waktu antara 20 menit hingga 1 jam untuk mencapai lokasi. Hal ini menunjukkan bahwa kawasan Pasar Lama memiliki

jangkauan wilayah yang luas namun tetap terakses dalam waktu sedang, terutama dari wilayah-wilayah penyangga seperti Kota Tangerang Selatan, Jakarta Barat, dan sekitarnya. Sementara itu, sebanyak 25 responden 20,3% menempuh perjalanan antara 1 hingga 2 jam, yang umumnya berasal dari wilayah yang lebih jauh atau menggunakan moda transportasi umum dengan waktu tempuh lebih lama. Disusul oleh 13 responden 10,6% yang hanya membutuhkan kurang dari 20 menit, menandakan bahwa sebagian pengunjung merupakan warga lokal di sekitar kecamatan tempat kawasan Pasar Lama berada. Adapun pengunjung dengan waktu tempuh lebih dari 2 jam tercatat hanya 9 orang 7,3%, yang menunjukkan bahwa kawasan ini juga memiliki daya tarik bagi wisatawan dari luar kota, meskipun jumlahnya masih terbatas.

3) Kemudahan Akses Jalan



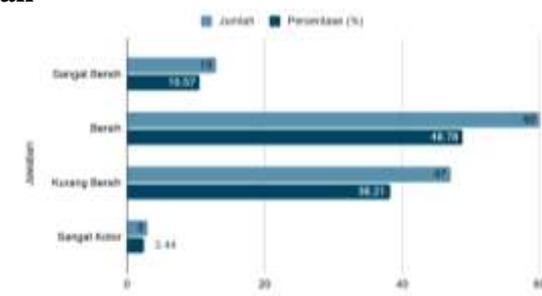
Sumber: Hasil Analisis Peneliti 2025

Gambar 4.32 Diagram Persepsi Pengunjung Terhadap Kemudahan Akses

Berdasarkan data yang diperoleh dari 123 responden, sebagian besar pengunjung menyatakan bahwa akses menuju Kawasan Pasar Lama tergolong mudah. Sebanyak 67 responden 54,5% menyatakan "Cukup Mudah", dan 31 responden 25,2% menyatakan "Sangat Mudah". Ini menunjukkan bahwa 79,7% pengunjung merasa tidak mengalami hambatan berarti dalam menjangkau kawasan tersebut. Sementara itu, terdapat 20 responden 16,3% yang merasa akses ke lokasi "Sulit", dan 5 responden 4,1% menyatakan "Sangat Sulit". Meskipun jumlahnya relatif kecil, hal ini tetap menjadi indikator bahwa masih terdapat kelompok pengunjung yang mengalami kendala aksesibilitas, yang bisa disebabkan oleh kondisi lalu lintas, kurangnya petunjuk arah, keterbatasan transportasi umum, atau ketidaksesuaian parkir dan fasilitas penunjang lainnya. Hasil ini menunjukkan bahwa tingkat aksesibilitas ke Kawasan Pasar Lama secara umum baik, dengan mayoritas pengunjung merasa mudah untuk menjangkaunya. Namun, perlu ada evaluasi lanjutan terhadap kelompok yang merasa kesulitan, guna memastikan kawasan ini dapat diakses secara merata.

4.1.4.8.2 Persepsi Pengunjung terhadap Kondisi Kawasan Pasar Lama

1) Kondisi Kebersihan

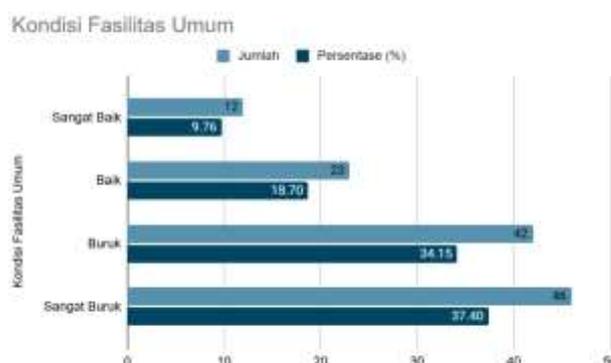


Sumber: Hasil Analisis Peneliti 2025

Gambar 4.33 Diagram Persepsi Pengunjung Terhadap Kondisi Kebersihan

Berdasarkan data hasil kuesioner terhadap 123 responden, mayoritas pengunjung menilai bahwa kondisi kebersihan kawasan berada dalam kategori "Bersih" sebanyak 60 responden 48,8%. Disusul oleh 47 responden 38,2% yang menilai "Kurang Bersih", sementara hanya 13 orang 10,6% yang menganggap kawasan "Sangat Bersih". Menariknya, terdapat juga responden yang menyatakan kondisi "Sangat Kotor", meskipun hanya sejumlah kecil yakni 3 orang 2,4%. Temuan ini menunjukkan bahwa kebersihan kawasan secara umum dianggap cukup baik, tetapi masih menyisakan persoalan di beberapa titik, terutama area wisata kuliner dan trotoar yang digunakan oleh pedagang kaki lima. Kebersihan kawasan relatif positif di mata mayoritas pengunjung, namun masih terdapat ruang perbaikan terutama dalam pengelolaan sampah disaat aktivitas malam dan pada area publik yang padat. Temuan ini menjadi masukan penting bahwa meskipun secara umum kebersihan sudah cukup baik, namun dibutuhkan peningkatan sistem pengelolaan sampah dan penempatan sarana pendukung seperti tempat pembuangan sampah tersebar di lokasi-lokasi strategis

2) Kondisi Fasilitas



Sumber: Hasil Analisis Peneliti 2025

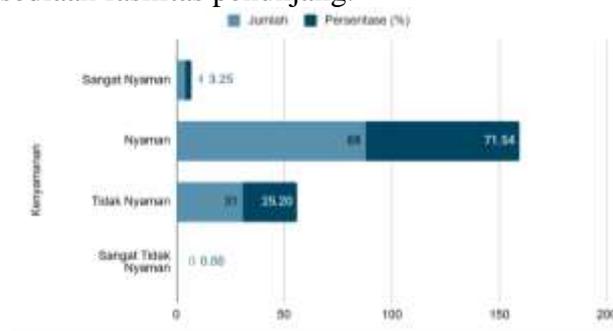
Gambar 4.34 Diagram Persepsi Pengunjung Terhadap Kondisi Fasilitas

Berdasarkan data kuesioner terhadap 123 responden, diperoleh hasil bahwa persepsi terhadap fasilitas umum cenderung negatif. Sebanyak 46 responden 37,4% memberikan penilaian "Sangat Buruk", dan 42 responden 34,1% menyatakan bahwa fasilitas kawasan "Buruk". Dengan demikian, hampir 71,5% responden merasa bahwa fasilitas umum yang tersedia saat ini belum memenuhi kebutuhan dasar pengunjung. Sebaliknya, hanya 23 orang 18,7% yang menilai fasilitas dalam kondisi "Baik", dan 12 orang 9,8% menyatakan "Sangat Baik". Jumlah ini menunjukkan bahwa sebagian kecil pengunjung mungkin merujuk pada fasilitas yang relatif lebih terawat di area tertentu, atau hanya menggunakan sebagian kecil dari fasilitas yang tersedia.

Hasil ini mengindikasikan bahwa kawasan Pasar Lama belum sepenuhnya dilengkapi dengan fasilitas publik yang memadai, baik dari segi jumlah, kualitas, maupun distribusi. Beberapa pengunjung mengeluhkan minimnya toilet umum yang bersih dan mudah diakses, keterbatasan tempat duduk, terutama di area yang digunakan oleh pedagang kaki lima. Persepsi ini menunjukkan bahwa peningkatan kualitas dan kuantitas fasilitas umum merupakan kebutuhan prioritas dalam rencana penataan kawasan. Tanpa fasilitas yang memadai, kawasan berpotensi mengalami penurunan kenyamanan, yang dapat berdampak pada menurunnya minat kunjungan dan menghambat potensi ekonomi kawasan.

3) Kenyamanan

Dalam konteks kawasan perdagangan dan jasa seperti Pasar Lama Tangerang, kenyamanan berkaitan erat dengan kualitas ruang, kemudahan akses, kebersihan, keamanan, serta ketersediaan fasilitas penunjang.



Sumber: Hasil Analisis Peneliti 2025

Gambar 4.35 Diagram Persepsi Pengunjung Terhadap Tingkat Kenyamanan

Berdasarkan data hasil kuesioner yang disebarakan terhadap 123 responden, diketahui bahwa sebagian besar pengunjung merasa "Nyaman" saat berada di kawasan ini, dengan total 88 responden 71,5% yang memberikan penilaian tersebut. Sementara itu, hanya 4 responden 3,3% yang merasa "Sangat Nyaman", dan 31 responden 25,2% menyatakan "Tidak Nyaman", menunjukkan bahwa secara umum kawasan ini masih mampu memberikan tingkat kenyamanan bagi pengunjungnya.

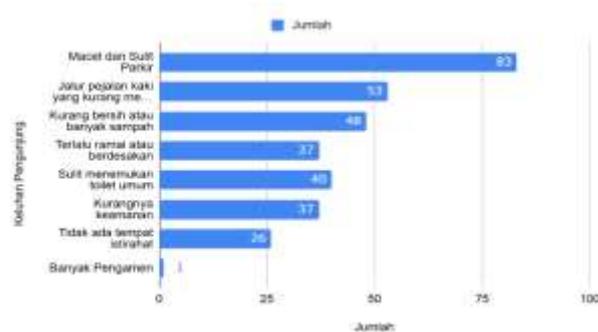
Temuan ini menunjukkan bahwa persepsi kenyamanan pengunjung didominasi oleh penilaian positif, namun masih terdapat sekitar seperempat responden yang mengalami ketidaknyamanan selama berada di kawasan.

Faktor-faktor yang kemungkinan menjadi penyebab ketidaknyamanan tersebut antara lain:

- Kepadatan pengunjung, khususnya saat akhir pekan atau malam hari.
- Minimnya fasilitas seperti tempat duduk, toilet, atau ruang teduh untuk istirahat.
- Gangguan dari parkir liar dan PKL yang menggunakan trotoar, yang menghambat sirkulasi pejalan kaki.

4.1.4.8.3 Persepsi Pengunjung terhadap Keluhan dan Usulan Kawasan Pasar Lama

1) Keluhan Pengunjung



Sumber: Hasil Analisis Peneliti 2025

Gambar 4.36 Diagram Keluhan Pengunjung Terhadap Kawasan

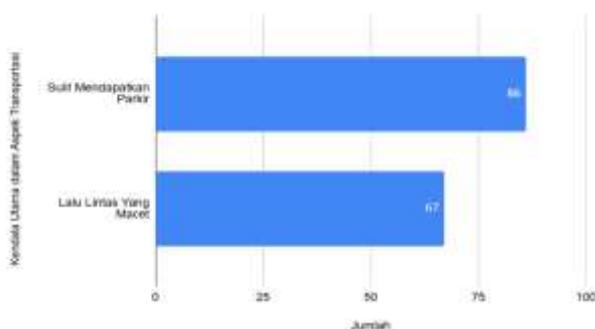
Berdasarkan hasil survei terhadap pengunjung Kawasan Pasar Lama Kota Tangerang, dapat diketahui bahwa pengalaman berkunjung mereka masih dibayangi oleh sejumlah persoalan yang cukup mendasar. Keluhan yang paling banyak disampaikan adalah terkait kemacetan dan sulitnya mencari tempat parkir. Sebanyak 83 pernyataan, atau 25,54% dari total keluhan, mengungkapkan bahwa kondisi lalu lintas di kawasan tersebut belum tertata dengan baik. Hal ini diperparah oleh penggunaan badan jalan untuk parkir kendaraan, baik

roda dua maupun roda empat, serta keberadaan angkot yang sering berhenti sembarangan di sepanjang jalan utama kawasan. Selain masalah sirkulasi kendaraan, pengunjung juga banyak mengeluhkan jalur pejalan kaki yang tidak memadai. Tercatat 53 pernyataan menyebut bahwa trotoar di kawasan ini sering kali tidak dapat difungsikan sebagaimana mestinya karena tertutup oleh pedagang kaki lima ataupun parkir liar. Akibatnya, pejalan kaki harus berbagi ruang dengan kendaraan, yang bukan hanya mengganggu kenyamanan, tetapi juga membahayakan keselamatan. Ini menandakan bahwa kawasan belum sepenuhnya ramah terhadap pejalan kaki, padahal intensitas aktivitas pejalan kaki sangat tinggi. Persoalan kebersihan juga menjadi keluhan yang cukup signifikan. Sebanyak 48 responden menyatakan bahwa kawasan masih terlihat kurang bersih dan banyak sampah berserakan, khususnya pada malam hari setelah aktivitas kuliner berlangsung. Minimnya tempat sampah salah satu faktor penyebab, yang kemudian berdampak langsung pada kualitas dan kenyamanan lingkungan. Kepadatan kawasan juga menjadi sorotan. Dengan 37 pernyataan yang mengeluhkan kondisi terlalu ramai dan berdesakan, jelas terlihat bahwa pengelolaan arus pengunjung belum berjalan efektif, terutama pada jam-jam puncak. Kepadatan ini juga berdampak pada sulitnya pengunjung menemukan ruang istirahat. Sebanyak 26 pernyataan menunjukkan bahwa tempat duduk atau ruang santai nyaris tidak tersedia, sehingga membuat pengunjung merasa kurang nyaman saat berada dalam kawasan dalam waktu lama.

Masalah lain yang turut muncul adalah sulitnya menemukan toilet umum, dengan 40 responden menyatakan kesulitan tersebut. Padahal, keberadaan fasilitas menjadi kebutuhan dasar dalam kawasan publik yang intensif dikunjungi. Minimnya kesiagaan petugas keamanan dalam hal ini (tukang parkir) juga turut mendorong persepsi negatif tentang keamanan perparkiran, terdapat keluhan dari responden bahwa banyaknya pengunjung yang kehilangan helm mereka saat berkunjung sebagaimana disebutkan dalam 37 pernyataan yang menyoro aspek ini.

Dari keseluruhan keluhan yang muncul, dapat disimpulkan bahwa pengunjung menghadapi berbagai tantangan yang menyangkut kelayakan dasar suatu ruang publik, seperti sirkulasi, kebersihan, fasilitas, dan keamanan. Tingginya frekuensi keluhan tersebut menjadi cerminan bahwa kawasan Pasar Lama, meskipun ramai dan strategis secara ekonomi, masih membutuhkan penataan serius agar dapat menjadi kawasan yang nyaman, dan aman bagi semua pengunjung

2) Kendala dalam Aspek Transportasi



Sumber: Hasil Analisis Peneliti 2025

Gambar 4.37 Diagram Kendala Pengunjung Terhadap Aspek Transportasi

Dari total 153 jawaban yang dihimpun (pengunjung dapat memilih lebih dari satu opsi), sebanyak 86 pernyataan atau 56,2% menyebutkan bahwa kesulitan mendapatkan parkir merupakan keluhan paling utama. Hal ini menunjukkan bahwa kapasitas dan sistem parkir

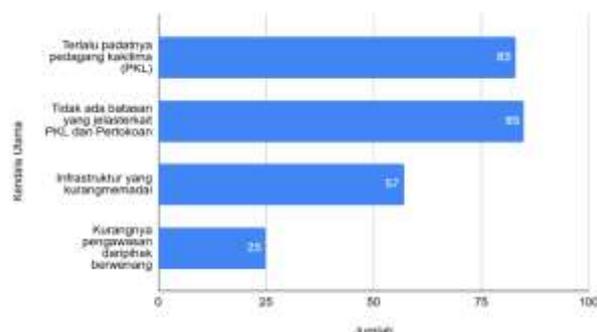
di kawasan Pasar Lama belum memadai untuk menampung volume kendaraan, terutama pada akhir pekan atau malam hari ketika kunjungan memuncak. Banyak pengunjung yang terpaksa memarkir kendaraan di badan jalan atau area tidak resmi, sehingga turut memperburuk sirkulasi lalu lintas dan menciptakan konflik ruang.

Di sisi lain, 67 pernyataan (43,8%) mengeluhkan lalu lintas yang macet, yang sering terjadi akibat volume kendaraan yang tinggi dan tidak adanya manajemen lalu lintas yang efektif di sekitar kawasan. Kemacetan diperparah oleh praktik parkir sembarangan, berhentinya angkot di sembarang tempat, serta aktivitas bongkar-muat barang dagangan yang tidak teratur. Situasi ini membuat pengunjung kesulitan mengakses kawasan, dan bahkan bisa menurunkan minat kunjungan secara keseluruhan.

Kedua kendala tersebut mencerminkan lemahnya pengelolaan sistem transportasi mikro di dalam kawasan. Ketidakseimbangan antara kapasitas ruang dengan aktivitas kendaraan dan pejalan kaki menimbulkan ketidakteraturan yang signifikan. Dampaknya tidak hanya dirasakan oleh pengunjung, tetapi juga oleh pedagang dan masyarakat sekitar yang beraktivitas harian di lingkungan tersebut.

Temuan ini menunjukkan bahwa aspek transportasi, khususnya akses parkir dan manajemen lalu lintas, merupakan tantangan utama yang harus segera ditangani dalam penataan kawasan Pasar Lama. Penyediaan lahan parkir alternatif, pengaturan zona transportasi, serta penegakan aturan terhadap angkutan umum dan kendaraan pribadi perlu menjadi bagian penting dari strategi perencanaan kawasan agar kawasan dapat lebih tertib, nyaman, dan terintegrasi secara transportatif.

3) Kendala Utama Terhadap Penataan



Sumber: Hasil Analisis Peneliti 2025

Gambar 4.38 Diagram Kendala Utama Pengunjung Terhadap Kawasan

Dari total 250 pernyataan keluhan yang dihimpun dari 123 responden, dua masalah utama yang paling banyak disorot adalah terkait kepadatan dan ketidakteraturan PKL. Sebanyak 83 responden menyebutkan bahwa kawasan ini terlalu padat oleh PKL, yang mengakibatkan sempitnya ruang gerak pengunjung dan terganggunya akses pejalan kaki. Situasi ini semakin diperparah dengan tidak adanya batasan yang jelas antara ruang usaha PKL dan ruang pertokoan formal, sebagaimana disampaikan oleh 85 responden lainnya. Ketidakteraturan ini menunjukkan bahwa fungsi ruang belum diatur secara tegas, dan sering terjadi konflik penggunaan lahan antara sektor informal dan formal, yang berpotensi menimbulkan ketimpangan dan ketidaktertiban.

Selain itu, infrastruktur yang kurang memadai juga menjadi sorotan penting. Sebanyak 57 responden mengeluhkan kondisi fisik kawasan yang tidak mendukung kenyamanan dan keteraturan. Hal ini bisa mencakup trotoar yang rusak atau sempit, tidak adanya area servis untuk bongkar-muat barang, hingga kurangnya fasilitas pendukung yang memadai bagi pengunjung dan pedagang. Infrastruktur yang tidak dirancang untuk mengakomodasi

tingginya aktivitas komersial akan menyebabkan ruang publik menjadi semrawut dan tidak fungsional secara optimal.

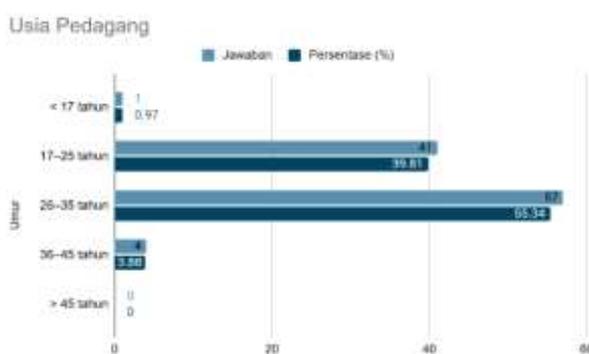
Hasil survei menunjukkan bahwa permasalahan utama dalam penataan kawasan Pasar Lama berkaitan dengan pengelolaan PKL, batas zonasi, dan dukungan infrastruktur. Tanpa adanya pembenahan serius terhadap aspek-aspek ini, penataan kawasan akan sulit menciptakan kondisi yang tertib, fungsional, dan nyaman bagi semua pengguna ruang. Ke depan, diperlukan strategi penataan yang menekankan pada pembagian ruang yang adil, peningkatan kualitas infrastruktur dasar, dan penguatan peran kelembagaan pengelola kawasan, agar kawasan Pasar Lama dapat berkembang secara berkelanjutan.

4.1.4.9 Karakteristik Pedagang Pasar Lama Tangerang

Pedagang di kawasan Pasar Lama Kota Tangerang merupakan aktor utama dalam aktivitas ekonomi lokal yang mencerminkan dinamika perdagangan informal dan formal di kawasan tersebut. Berdasarkan data tahun 2024, jumlah total pedagang di kawasan ini mencapai 247 orang, dari jumlah tersebut 147 orang atau sekitar 59,5% merupakan pedagang yang berdomisili di Kota Tangerang. Sementara sisanya berasal dari luar wilayah kota, maupun dari kabupaten sekitar. Jenis pedagang di kawasan ini terbagi menjadi dua kelompok besar, yaitu pedagang yang menempati ruko permanen dan pedagang kaki lima (PKL) yang menempati ruang jalan, trotoar, serta ruang semi-publik. PKL mendominasi jumlah pelaku usaha di malam hari, terutama dalam aktivitas wisata kuliner yang menjadi daya tarik utama kawasan. Berdasarkan hasil wawancara terhadap pedagang dan observasi lapangan, diketahui bahwa PKL lebih fleksibel dalam jam operasional, tetapi juga lebih rentan terhadap gangguan penataan ruang seperti relokasi atau kebijakan larangan berjualan.

Karakteristik lain yang muncul adalah dari sisi kepemilikan legalitas dan identitas. Saat dilakukan pendataan oleh dinas terkait, beberapa pedagang tidak dapat menunjukkan KTP atau dokumen legal lainnya, sehingga tidak tercatat secara resmi. Hal ini menunjukkan adanya hambatan dalam tata kelola dan pengawasan PKL oleh pemerintah daerah. Data karakteristik pedagang Kawasan Pasar Lama ini, diperoleh dari data Hasil Kuesioner terhadap pedagang yang menghimpun 103 pedagang.

1) Usia Pedagang



Sumber: Hasil Analisis Peneliti 2025

Gambar 4.39 Diagram Data Usia Pedagang

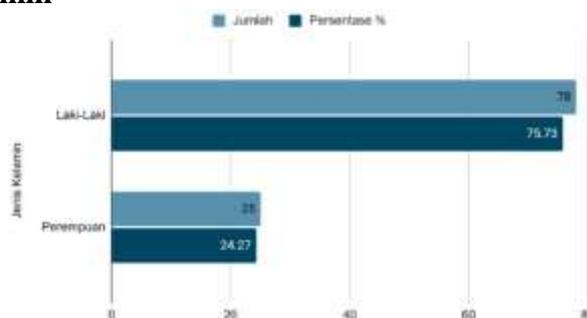
Berdasarkan hasil pengumpulan data Kuesioner yang dihimpun dari 103 responden, diketahui bahwa mayoritas pedagang berada pada rentang usia 26–35 tahun, yaitu sebanyak 57 responden atau sekitar 55,34% dari total responden. Kelompok usia ini mencerminkan dominasi generasi muda dewasa yang secara aktif menjalankan aktivitas perdagangan dan memiliki potensi produktivitas tinggi.

Selanjutnya, pedagang dengan rentang usia 17–25 tahun juga menempati proporsi yang signifikan, yaitu 41 responden atau 39,81%. Hal ini menunjukkan bahwa banyak pedagang muda yang mulai terlibat dalam kegiatan ekonomi di kawasan tersebut, baik sebagai pelaku utama maupun penerus usaha keluarga.

Sementara itu, jumlah pedagang yang berusia 36–45 tahun relatif sedikit, yaitu hanya 4 responden atau 3,88%, dan hanya 1 responden 0,97% yang berusia di bawah 17 tahun. Tidak terdapat pedagang yang berusia di atas 45 tahun dalam data survei ini.

Temuan ini mengindikasikan bahwa struktur usia pedagang di kawasan Pasar Lama Tangerang didominasi oleh kalangan muda hingga dewasa awal. Hal ini dapat menjadi pertimbangan penting dalam merancang strategi penataan kawasan, terutama dalam aspek pemberdayaan ekonomi dan penyediaan fasilitas yang sesuai dengan karakteristik demografis pedagang.

2) Jenis Kelamin

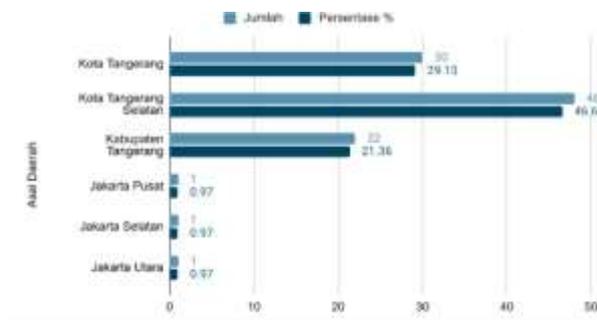


Sumber: Hasil Analisis Peneliti 2025

Gambar 4.40 Diagram Data Jenis Kelamin Pedagang

Hasil kuesioner terhadap pedagang Kawasan Pasar Lama Tangerang menunjukkan bahwa mayoritas pedagang berjenis kelamin laki-laki, yaitu sebanyak 78 orang atau sekitar 75,73% dari total responden yaitu sebanyak 103. Sementara itu, pedagang berjenis kelamin perempuan berjumlah 25 orang, atau sebesar 24,27%. Dominasi pedagang laki-laki ini mencerminkan bahwa aktivitas perdagangan di kawasan ini cenderung lebih banyak dijalankan oleh pria, baik sebagai pemilik usaha maupun pelaksana utama kegiatan jual beli. Meskipun demikian, keterlibatan perempuan sebagai pedagang juga cukup signifikan dan menunjukkan adanya partisipasi gender dalam kegiatan ekonomi lokal. Data jumlah pedagang berdasarkan jenis kelamin ini dapat menjadi pertimbangan dalam perencanaan penataan kawasan, terutama dalam penyediaan fasilitas penunjang yang baik dan mendukung kenyamanan semua kelompok, baik laki-laki maupun perempuan, dalam menjalankan usahanya di Pasar Lama Tangerang.

3) Domisili



Sumber: Hasil Analisis Peneliti 2025

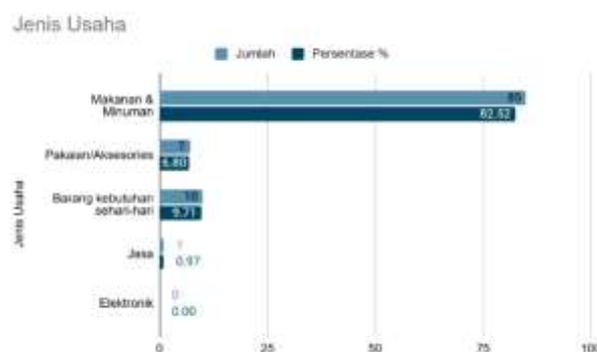
Gambar 4.41 Diagram Data Domisili Pedagang

Berdasarkan hasil data kuesioner terhadap pedagang di Kawasan Pasar Lama Tangerang, diperoleh informasi mengenai asal domisili para pelaku usaha yang menggambarkan cakupan wilayah persebaran pedagang. Hasil kuesioner menunjukkan bahwa pedagang yang berdomisili di Kota Tangerang Selatan merupakan kelompok terbesar, dengan total 48 orang atau sebesar 46,60% dari total responden. Hal ini menunjukkan bahwa Kawasan Pasar Lama Tangerang memiliki daya tarik ekonomi yang cukup kuat dan mampu menarik pelaku usaha dari wilayah tetangga, terutama Tangerang Selatan yang secara geografis berdekatan dan memiliki konektivitas yang cukup baik.

Selain itu, pedagang yang berasal dari wilayah Kota Tangerang sebagai lokasi pasar itu sendiri berjumlah 30 orang, atau 29,13% dari total. Jumlah ini mencerminkan bahwa meskipun pasar terletak di Kota Tangerang, sebagian besar pelaku usaha yang aktif berdagang bukan merupakan warga lokal, melainkan berasal dari luar kota. Hal ini dapat mengindikasikan bahwa kawasan pasar lama memiliki peran sebagai pusat perdagangan regional, bukan hanya lokal. Pedagang dari Kabupaten Tangerang juga menunjukkan kehadiran yang cukup signifikan, yaitu sebanyak 22 orang atau sekitar 21,36%. Dengan demikian, total pedagang yang berasal dari wilayah Tangerang Raya (Kota Tangerang, Kota Tangerang Selatan, dan Kabupaten Tangerang) mencapai 95,09%, memperlihatkan kuatnya dominasi pelaku usaha dari kawasan metropolitan sekitar. Sementara itu, terdapat sebagian kecil pedagang yang berasal dari luar wilayah Tangerang, yakni dari Jakarta Pusat, Jakarta Selatan, dan Jakarta Utara, masing-masing sebanyak 1 orang atau 0,97%. Kehadiran pedagang dari wilayah DKI Jakarta, meskipun dalam jumlah yang sangat kecil, menunjukkan adanya relasi ekonomi yang terbentuk lintas wilayah administratif, yang mungkin berkaitan dengan faktor jaringan usaha, peluang pasar, atau kepadatan dan keterbatasan lahan usaha di wilayah asal.

Secara umum, sebaran domisili pedagang ini menunjukkan bahwa Pasar Lama Tangerang tidak hanya menjadi pusat aktivitas ekonomi bagi warga lokal, tetapi juga menjadi tujuan utama perdagangan bagi masyarakat dari wilayah-wilayah sekitar. Hal ini menjadi salah satu indikator penting dalam perumusan strategi penataan kawasan, terutama dalam aspek mobilitas, transportasi, penyediaan fasilitas umum, serta pengaturan zonasi perdagangan yang dapat mengakomodasi kebutuhan lintas-wilayah secara efisien dan berkelanjutan.

4) Jenis Usaha



Sumber: Hasil Analisis Peneliti 2025

Gambar 4.42 Diagram Data Jenis Usaha Pedagang

Jenis usaha yang dijalankan oleh para pedagang di Kawasan Pasar Lama Tangerang sangat beragam, namun didominasi secara signifikan oleh sektor kuliner, khususnya makanan dan

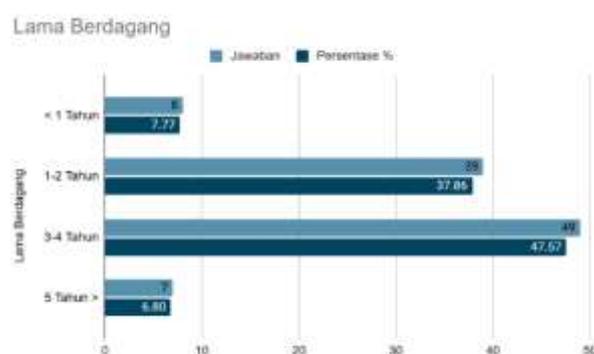
minuman. Berdasarkan hasil data kuesioner, terdapat sebanyak 85 pedagang yang menjalankan usaha di sektor ini, yang mencakup 82,52% dari total responden yaitu sebanyak 103 responden. Dominasi sektor makanan dan minuman menunjukkan bahwa kawasan Pasar Lama Tangerang memiliki orientasi kuat sebagai pusat wisata kuliner, yang tidak hanya melayani kebutuhan pokok, tetapi juga menjadi daya tarik tersendiri bagi konsumen dari berbagai wilayah, termasuk wisatawan lokal.

Jenis usaha lainnya yang cukup banyak ditemukan adalah barang kebutuhan sehari-hari, seperti produk rumah tangga, perlengkapan kebersihan, dan barang konsumsi lainnya. Tercatat 10 pedagang atau 9,71% beroperasi di sektor ini. Keberadaan pedagang kebutuhan harian ini penting dalam menjaga fungsi dasar pasar sebagai penyedia barang pokok bagi masyarakat sekitar. Selanjutnya, terdapat 7 pedagang 6,80% yang menjual pakaian dan aksesoris, mencerminkan adanya unsur perdagangan barang sandang dalam skala kecil hingga menengah. Meskipun tidak mendominasi, keberadaan sektor ini turut menambah keragaman barang yang ditawarkan di kawasan pasar.

Jenis usaha jasa, seperti reparasi atau layanan kecil lainnya, hanya dijalankan oleh 1 pedagang atau sekitar 0,97%. Hal ini menunjukkan bahwa sektor jasa dan barang non-konsumsi bukan merupakan fokus utama aktivitas ekonomi di Pasar Lama Tangerang.

Komposisi jenis usaha ini mencerminkan bahwa kawasan Pasar Lama memiliki identitas kuat sebagai destinasi kuliner sekaligus pusat aktivitas perdagangan berbasis aktivitas konsumsi, dengan dominasi usaha mikro dan kecil. Informasi ini dapat menjadi dasar dalam merancang kebijakan penataan ruang dan fasilitas pendukung, hingga pengaturan alur sirkulasi pengunjung untuk mendukung kenyamanan dan efisiensi kawasan.

5) Lama Berdagang



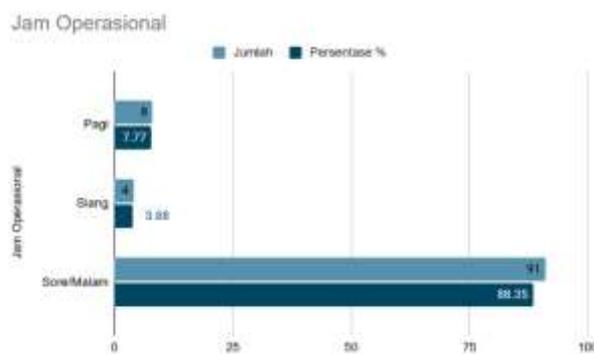
Sumber: Hasil Analisis Peneliti 2025

Gambar 4.43 Diagram Data Lama Berdagang

Berdasarkan survei kuesioner terhadap pedagang di Kawasan Pasar Lama Tangerang menunjukkan beragam lama berdagang yang mencerminkan tingkat keberlanjutan serta pengalaman para pelaku usaha dalam menjalankan aktivitas perdagangan di kawasan tersebut. Kategori pedagang dengan durasi berdagang 3–4 tahun merupakan yang paling dominan, yakni sebanyak 49 orang atau 47,57% dari total responden. Hal ini menandakan bahwa hampir setengah dari jumlah pedagang telah memiliki pengalaman yang cukup lama dalam menjalankan usaha mereka, sehingga dapat diasumsikan telah memiliki jaringan interaksi terhadap pedagang lainnya dan pemahaman yang baik terhadap kondisi pasar di kawasan ini. Pedagang dengan masa berdagang ini kemungkinan besar memiliki stabilitas usaha yang relatif kuat dan dapat menjadi bagian penting dalam pengembangan kawasan ke depan. Disusul oleh kelompok pedagang dengan lama berdagang 1–2 tahun, sebanyak 39 orang atau sekitar 37,86%. Kelompok ini menunjukkan adanya generasi dan penambahan pelaku usaha baru dalam beberapa tahun terakhir. Hal ini dapat menjadi

indikator bahwa kawasan Pasar Lama tetap menarik bagi pelaku usaha baru dan memiliki potensi pertumbuhan yang positif dari sisi ekonomi lokal. Sementara itu, pedagang dengan durasi usaha kurang dari 1 tahun hanya berjumlah 8 orang atau 7,77%, yang menunjukkan tingkat masuknya pedagang baru yang relatif kecil. Kelompok ini bisa menjadi cerminan dari pelaku usaha yang masih dalam tahap adaptasi terhadap kondisi pasar atau sedang merasakan potensi kawasan. Adapun pedagang dengan lama usaha lebih dari 5 tahun berjumlah 7 orang atau 6,80%. Meskipun jumlahnya kecil, keberadaan pedagang lama ini penting karena mereka berperan sebagai pelaku usaha berpengalaman yang kemungkinan besar telah menjadi bagian dari sejarah dan perkembangan kawasan Pasar Lama itu sendiri. Kelompok ini juga dapat berfungsi sebagai sumber informasi historis dan aktor potensial dalam penguatan identitas kawasan pasar. Secara keseluruhan, data ini menunjukkan bahwa mayoritas pedagang berada dalam rentang waktu berdagang 1–4 tahun, yang menunjukkan stabilitas sekaligus dinamika regenerasi pelaku usaha yang cukup baik. Informasi ini menjadi penting dalam konteks penataan kawasan, terutama dalam penyediaan fasilitas pendukung yang dapat meningkatkan keberlangsungan usaha bagi pedagang baru maupun lama.

6) Jam Operasional



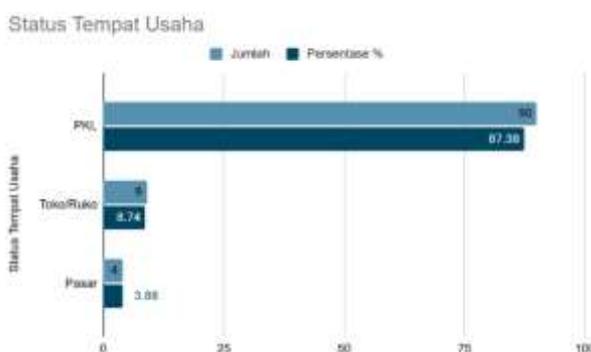
Sumber: Hasil Analisis Peneliti 2025

Gambar 4.44 Diagram Data Jam Operasional Pedagang

Mayoritas pedagang di Kawasan Pasar Lama Tangerang memilih untuk menjalankan aktivitas usahanya pada sore hingga malam hari, dengan jumlah mencapai 91 pedagang atau sekitar 88,35% dari total responden yaitu 103 responden. Angka ini menunjukkan bahwa kawasan Pasar Lama memiliki karakter sebagai kawasan perdagangan yang aktif di malam hari, yang erat kaitannya dengan konsep pasar malam dan wisata kuliner malam yang menjadi daya tarik utama kawasan ini. Kondisi ini juga mengindikasikan bahwa jam operasional pasar menyesuaikan dengan pola konsumsi masyarakat, khususnya pengunjung yang datang setelah jam kerja, termasuk wisatawan lokal yang mencari hiburan malam serta berbagai macam makanan atau minuman. Oleh karena itu, pengelolaan infrastruktur seperti penerangan jalan, keamanan malam hari, serta fasilitas kebersihan dan parkir di malam hari menjadi aspek krusial yang harus diperhatikan dalam perencanaan penataan kawasan. Sementara itu, pedagang yang beroperasi pada pagi hari hanya berjumlah 8 orang 7,77%, dan siang hari sebanyak 4 orang 3,88%. Meskipun jumlahnya kecil, keberadaan pedagang pagi dan siang ini tetap penting karena mereka melayani segmen pengunjung yang berbeda, seperti warga lokal yang berbelanja kebutuhan pokok atau sarapan. Distribusi waktu operasional ini menunjukkan bahwa Kawasan Pasar Lama lebih berorientasi pada aktivitas ekonomi informal dan wisata malam, bukan hanya pasar tradisional. Hal ini menjadi dasar penting bagi strategi penataan

yang difokuskan pada peningkatan kenyamanan dan daya tarik kawasan di malam hari, termasuk penataan, estetika, dan manajemen lalu lintas serta pejalan kaki.

7) Status Tempat Usaha



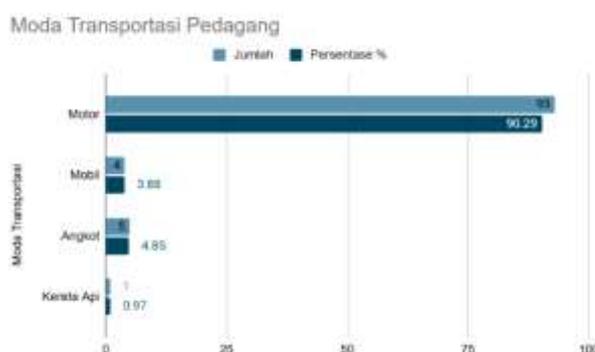
Sumber: Hasil Analisis Peneliti 2025

Gambar 4.45 Diagram Data Status Tempat Usaha Pedagang

Sebagian besar pedagang di Kawasan Pasar Lama Tangerang menjalankan usaha mereka dengan status Pedagang Kaki Lima (PKL), yaitu sebanyak 90 pedagang atau 87,38% dari total responden. Dominasi PKL ini menunjukkan bahwa kawasan ini merupakan pusat aktivitas ekonomi informal yang berkembang. Kondisi ini mencerminkan fleksibilitas dan rendahnya hambatan masuk dalam sektor perdagangan informal, namun juga membawa tantangan dalam hal penataan ruang, kebersihan, ketertiban, dan kenyamanan pengunjung. Karena mayoritas pelaku usaha tidak memiliki tempat usaha permanen, maka isu-isu seperti konflik ruang dengan pejalan kaki, parkir liar, dan ketidakteraturan penempatan lapak sering muncul di lapangan. Selain itu, terdapat 9 pedagang 8,74% yang menjalankan usahanya di toko atau ruko, serta 4 pedagang 3,88% yang beroperasi di area pasar formal yaitu Pasar Lama Tangerang yang merupakan pasar tradisional. Keberadaan mereka menggambarkan adanya sebagian pelaku usaha yang lebih berorientasi pada struktur usaha permanen. Kelompok ini cenderung memiliki akses yang lebih baik terhadap sarana usaha, seperti penyimpanan barang, fasilitas listrik dan air, serta izin usaha. Dengan tingginya proporsi PKL, strategi penataan kawasan perlu diarahkan pada penyediaan ruang usaha yang terorganisir namun tetap mempertahankan karakter khas Pasar Lama sebagai destinasi kuliner dan belanja malam.

4.1.4.9.1 Persepsi Pedagang Terhadap Aksesibilitas dan Transportasi

1) Moda



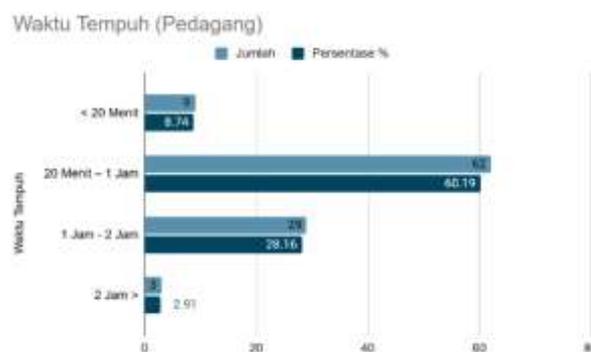
Sumber: Hasil Analisis Peneliti 2025

Gambar 4.46 Diagram Data Moda Transportasi Pedagang

Berdasarkan hasil kuesioner, mayoritas pedagang di Kawasan Pasar Lama Tangerang menggunakan sepeda motor sebagai moda transportasi utama, yaitu sebanyak 93 orang

atau 90,29% dari total responden. Hal ini menunjukkan bahwa sepeda motor menjadi pilihan yang paling praktis dan efisien untuk menunjang aktivitas perdagangan, baik dalam hal mobilitas, efisiensi waktu, maupun fleksibilitas parkir di area yang padat seperti kawasan Pasar Lama. Penggunaan sepeda motor juga merefleksikan kebutuhan pedagang terhadap alat transportasi yang mampu membawa barang dagangan dalam jumlah terbatas, namun tetap dapat menavigasi jalan-jalan sempit dan padat di pusat kota. Hal ini juga menjadi pertimbangan penting dalam penataan kawasan, khususnya terkait penyediaan lahan parkir khusus roda dua yang tertib dan terorganisir. Selain itu, terdapat sebagian kecil pedagang yang menggunakan angkutan umum (angkot) sebanyak 5 orang 4,85%, mobil pribadi sebanyak 4 orang 3,88%, serta kereta api sebanyak 1 orang 0,97%. Keberadaan pedagang yang menggunakan moda transportasi umum menunjukkan masih adanya ketergantungan terhadap aksesibilitas transportasi publik untuk menjangkau lokasi berdagang, terutama bagi pedagang dari luar Kota Tangerang. Temuan ini memberikan informasi penting bagi perencanaan kawasan, terutama dalam mengatur sirkulasi kendaraan, akses logistik pedagang, serta pengelolaan parkir agar tidak menimbulkan kemacetan atau gangguan terhadap aktivitas pengunjung dan pengguna jalan lain.

2) Waktu Tempuh

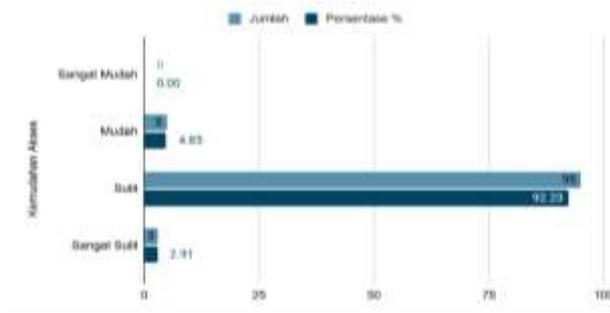


Sumber: Hasil Analisis Peneliti 2025

Gambar 4.47 Diagram Data Waktu Tempuh Pedagang

Hasil kuesioner menunjukkan bahwa mayoritas pedagang di Kawasan Pasar Lama Tangerang memiliki waktu tempuh yang relatif singkat menuju lokasi berdagang. Sebanyak 62 orang 60,19% menyatakan membutuhkan waktu tempuh antara 20 menit hingga 1 jam, yang menunjukkan bahwa sebagian besar pedagang berdomisili di wilayah yang cukup dekat dan masih dalam jangkauan terdekat seperti Kota Tangerang dan sekitarnya. Selanjutnya, 29 responden 28,16% memerlukan waktu tempuh antara 1 hingga 2 jam, menandakan adanya mobilitas harian dari wilayah penyangga seperti Kabupaten Tangerang atau Tangerang Selatan, bahkan sebagian dari Jakarta. Hal ini mengindikasikan adanya daya tarik ekonomi Kawasan Pasar Lama yang cukup kuat sehingga mampu menarik pedagang dari luar kota. Sebagian kecil pedagang, yaitu 9 orang 8,74%, hanya membutuhkan waktu kurang dari 20 menit, kemungkinan besar merupakan warga lokal yang tinggal sangat dekat dengan lokasi usaha. Sementara itu, hanya 3 orang 2,91% yang memerlukan lebih dari 2 jam untuk mencapai pasar, yang bisa jadi berasal dari daerah yang cukup jauh atau menghadapi kendala dalam aksesibilitas transportasi.

3) Kemudahan Akses



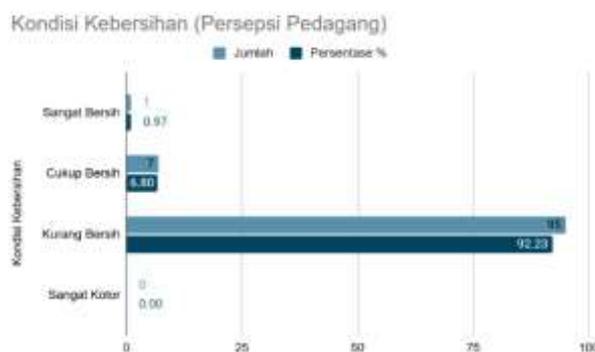
Sumber: Hasil Analisis Peneliti 2025

Gambar 4.48 Diagram Data Kemudahan Akses Jalan Pedagang

Berdasarkan data kuesioner, terlihat bahwa mayoritas pedagang menghadapi kesulitan dalam mengakses lokasi usahanya. Sebanyak 95 orang 92,23% menyatakan bahwa akses jalan menuju lokasi berdagang tergolong sulit. Selain itu, 3 orang pedagang 2,91% bahkan menilai akses tersebut sebagai sangat sulit. Ini menunjukkan bahwa secara umum kondisi infrastruktur jalan atau sistem lalu lintas di sekitar Kawasan Pasar Lama masih belum optimal dalam mendukung mobilitas pelaku usaha. Hanya 5 orang pedagang 4,85% yang menilai akses menuju tempat usaha sebagai mudah, dan tidak ada satupun responden yang menilai akses tersebut sangat mudah. Ini merupakan indikasi kuat bahwa ada permasalahan struktural dalam aksesibilitas kawasan, baik dari segi kemacetan, keterbatasan jalur kendaraan, hingga ketidakteraturan lalu lintas atau ruang pejalan kaki. Minimnya akses yang mudah juga sangat mungkin berkorelasi dengan temuan pada grafik waktu tempuh dan moda transportasi, di mana mayoritas pedagang menggunakan sepeda motor 90,29% sebagai moda utama. Hal ini menandakan bahwa akses jalan mungkin tidak mendukung kendaraan besar atau umum seperti mobil dan angkot secara efisien. Kondisi ini menjadi catatan penting bagi pemerintah daerah untuk melakukan penataan ulang sistem lalu lintas kawasan, termasuk pengaturan zona parkir, sirkulasi pejalan kaki, serta peningkatan kualitas jalan agar dapat mendorong kelancaran kegiatan ekonomi.

4.1.4.9.2 Persepsi Pedagang terhadap Kondisi Kawasan Pasar Lama

1) Kondisi Kebersihan



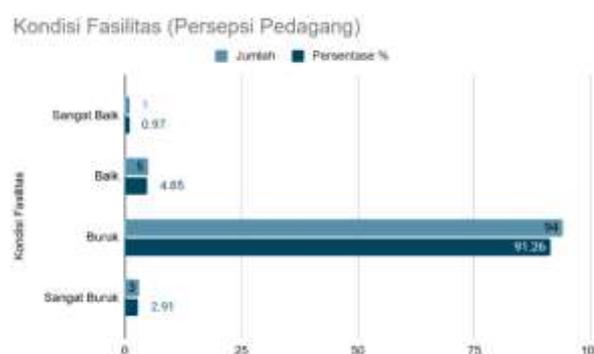
Sumber: Hasil Analisis Peneliti 2025

Gambar 4.49 Diagram Data Persepsi Pedagang terhadap Kondisi Kebersihan

Berdasarkan persepsi para pedagang, kondisi kebersihan di kawasan yang dimaksud didominasi oleh penilaian yang kurang positif. Dari total responden, sebanyak 95 pedagang 92,23% menilai bahwa kondisi kebersihan di area tersebut tergolong "Kurang Bersih". Ini menunjukkan bahwa mayoritas pedagang merasa bahwa fasilitas kebersihan

dan pengelolaan sampah di kawasan belum memadai. Sementara itu, hanya 7 pedagang 6,80% yang memberikan penilaian "Cukup Bersih", dan bahkan hanya 1 pedagang 0,97% yang menganggap kawasan tersebut "Sangat Bersih". Tidak ada responden yang menilai kondisi kebersihan sebagai "Sangat Kotor", namun ini tidak serta merta menjadi indikator positif, karena hampir seluruh responden telah menyampaikan persepsi negatifnya melalui kategori "Kurang Bersih". Temuan ini menunjukkan bahwa kebersihan menjadi isu krusial dalam pengelolaan kawasan perdagangan dan jasa. Persepsi negatif dari pedagang dapat mencerminkan kurangnya fasilitas kebersihan seperti tempat sampah, sistem pengangkutan sampah, hingga perilaku pengunjung atau pedagang itu sendiri dalam menjaga kebersihan lingkungan. Oleh karena itu, perlu adanya perhatian khusus dari pihak pengelola kawasan maupun pemerintah daerah untuk meningkatkan kualitas sanitasi dan kebersihan guna mendukung kenyamanan, kesehatan, serta daya tarik kawasan tersebut.

2) Kondisi Fasilitas



Sumber: Hasil Analisis Peneliti 2025

Gambar 4.50 Diagram Data Persepsi Pedagang terhadap Kondisi Fasilitas

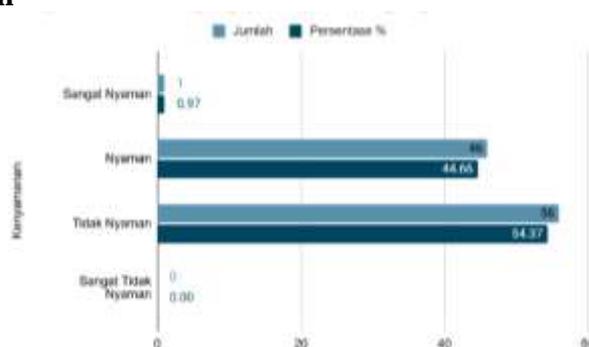
Berdasarkan hasil survei yang dilakukan terhadap para pedagang di kawasan perdagangan dan jasa Pasar Lama Kota Tangerang, diketahui bahwa mayoritas pedagang memiliki persepsi negatif terhadap kondisi fasilitas yang tersedia. Hal ini tercermin dari data yang menunjukkan bahwa sebanyak 94 responden 91,26% menilai kondisi fasilitas sebagai "Buruk". Ini merupakan proporsi tertinggi dan menunjukkan bahwa sebagian besar pedagang merasa tidak puas dengan infrastruktur penunjang aktivitas mereka di kawasan tersebut. Lebih lanjut, terdapat 3 pedagang 2,91% yang bahkan menilai kondisi fasilitas sebagai "Sangat Buruk", yang mengindikasikan adanya ketimpangan serius dalam penyediaan dan pemeliharaan fasilitas dasar. Responden yang memberikan penilaian ini kemungkinan besar mengalami langsung kondisi fasilitas yang rusak, tidak layak pakai, atau tidak tersedia sama sekali, seperti toilet umum yang kotor atau tidak berfungsi, saluran air tersumbat, minimnya tempat sampah, hingga kurangnya penerangan di area pasar. Sebaliknya, hanya sebagian kecil pedagang yang menilai fasilitas secara positif, yakni 5 orang 4,85% yang menyatakan kondisi "Baik", dan hanya 1 orang 0,97% yang menganggapnya "Sangat Baik". Proporsi ini sangat kecil jika dibandingkan dengan jumlah responden keseluruhan, sehingga dapat disimpulkan bahwa kepuasan terhadap fasilitas umum di kawasan ini sangat rendah. Berdasarkan persepsi ini, dapat disimpulkan bahwa fasilitas fisik dan penunjang di kawasan perdagangan belum memenuhi kebutuhan dasar para pelaku usaha. Buruknya kondisi fasilitas dapat berdampak langsung terhadap kenyamanan berdagang, efektivitas operasional harian, serta kepuasan konsumen yang berkunjung ke lokasi. Di sisi lain, minimnya fasilitas yang layak juga dapat berkontribusi terhadap masalah lain seperti kebersihan, keamanan, dan mobilitas pengunjung.

Oleh karena itu, diperlukan upaya perbaikan secara menyeluruh oleh pihak pengelola kawasan dan pemerintah daerah, dengan fokus pada peningkatan kualitas dan kuantitas fasilitas publik seperti:

- Toilet umum yang bersih dan terawat,
- Tempat sampah yang tersedia secara merata dan rutin dikelola,
- Ruang istirahat atau tempat duduk pengunjung,
- Area parkir yang tertata rapi dan mudah diakses.

Intervensi terhadap aspek-aspek tersebut tidak hanya akan meningkatkan kenyamanan dan produktivitas pedagang, tetapi juga dapat memperbaiki kawasan serta meningkatkan daya tarik pengunjung terhadap pasar sebagai destinasi perdagangan dan wisata kuliner.

3) Kenyamanan



Sumber: Hasil Analisis Peneliti 2025

Gambar 4.51 Diagram Data Persepsi Pedagang terhadap Tingkat Kenyamanan

Berdasarkan hasil kuesioner yang dilakukan terhadap pedagang di kawasan Pasar Lama Kota Tangerang, diketahui bahwa persepsi terhadap kenyamanan berdagang berada dalam kondisi yang relatif seimbang antara yang merasa nyaman dan tidak nyaman, meskipun mayoritas masih berada pada kategori "Tidak Nyaman". Sebanyak 56 pedagang atau 54,37% responden menyatakan bahwa mereka merasa "Tidak Nyaman" dalam menjalankan aktivitas berdagang. Hal ini menunjukkan bahwa lebih dari separuh pelaku usaha mengalami berbagai hambatan atau gangguan yang mengurangi tingkat kenyamanan mereka. Faktor-faktor yang kemungkinan besar mempengaruhi persepsi ini antara lain kondisi fasilitas yang buruk, keterbatasan ruang usaha, kebersihan lingkungan yang kurang terjaga, gangguan dari parkir liar atau lalu lintas yang padat, serta tidak adanya perlindungan dari panas dan hujan secara optimal. Namun demikian, sebanyak 46 pedagang 44,66% menyatakan merasa "Nyaman" saat berdagang di lokasi tersebut. Ini mengindikasikan bahwa meskipun terdapat berbagai kekurangan, masih ada sejumlah pedagang yang dapat menyesuaikan diri atau menemukan kondisi yang cukup mendukung dalam menjalankan usahanya. Kemungkinan kenyamanan ini dipengaruhi oleh faktor seperti lokasi strategis, tingginya jumlah pengunjung, atau relasi sosial yang baik antar pedagang dan dengan konsumen. Sementara itu, hanya 1 pedagang 0,97% yang menyatakan kondisi berdagang sebagai "Sangat Nyaman", dan tidak ada responden yang menyatakan "Sangat Tidak Nyaman". Hal ini menunjukkan bahwa meskipun banyak yang merasa tidak nyaman, tidak ada yang menyampaikan kondisi yang parah, yang bisa jadi menunjukkan bahwa para pedagang masih bisa bertahan meskipun menghadapi tantangan.



Sumber: Hasil Analisis Peneliti 2025

Gambar 4.52 Diagram Data Persepsi Pedagang terhadap Alasan Ketidaknyamanan. Hasil survei yang dilakukan terhadap para pedagang di kawasan Pasar Lama Kota Tangerang menunjukkan bahwa terdapat berbagai faktor yang menjadi penyebab ketidaknyamanan dalam aktivitas berdagang. Grafik yang ditampilkan menguraikan lima alasan utama yang dikemukakan oleh responden, yang secara keseluruhan menggambarkan lemahnya kualitas lingkungan dan infrastruktur pasar.

1. Lingkungan Tidak Bersih

Alasan yang paling banyak dikemukakan oleh pedagang adalah kondisi lingkungan yang tidak bersih, dengan 74 responden (28,35%) menyatakan hal ini sebagai penyebab utama ketidaknyamanan. Hal ini selaras dengan data sebelumnya yang menunjukkan persepsi negatif terhadap kebersihan kawasan. Ketidakterediaan tempat sampah yang memadai, penumpukan sampah, serta kurangnya petugas kebersihan diduga menjadi penyebab utama permasalahan ini. Lingkungan yang kumuh tidak hanya mengganggu kenyamanan pedagang, tetapi juga dapat berdampak pada minat konsumen untuk berkunjung.

2. Tidak Ada Tempat Berteduh

Sebanyak 55 pedagang (21,07%) mengeluhkan tidak adanya tempat berteduh sebagai faktor yang sangat mengganggu. Ketiadaan pelindung dari panas dan hujan sangat

“Cara pengolahan sampah disini kurang baik mas, kalau mas liat di pertigaan sana, ada tumpukan sampah. Nah itu diangkut tapi tidak semua, jadi ada terus. Kalau hujan, baunya kemana-mana”

“Saya disini sebenarnya lumayan nyaman, Cuma sepertinya pengunjung butuh tempat berteduh, soalnya kasian kalau hujan, pengunjung pada lari-larian nyari tempat teduh, mana disini padat banget, kadang ada yang ga dapet tempat berteduh”

Ucap pedagang kaki lima - Andre

berdampak pada kenyamanan berdagang, terutama bagi pedagang kaki lima atau lapak-lapak semi permanen di area terbuka. Hal ini menandakan bahwa infrastruktur dasar seperti kanopi atau pelindung cuaca belum tersedia secara merata.

3. Panas/Berdebu

Sebanyak 54 pedagang (20,69%) menyebut kondisi panas dan berdebu sebagai alasan ketidaknyamanan mereka. Situasi ini sangat mungkin berkaitan dengan kurangnya vegetasi peneduh, tidak adanya pengaspalan atau perkerasan jalan yang memadai, serta

aktivitas kendaraan yang menghasilkan debu dan polusi. Paparan panas dan debu terus-menerus dapat menyebabkan kelelahan fisik serta menurunkan kualitas barang dagangan, khususnya makanan.

4. Fasilitas Tidak Memadai

Sebanyak 43 pedagang 16,48% mengeluhkan buruknya kondisi fasilitas sebagai penyebab ketidaknyamanan. Ini mencakup kurangnya fasilitas toilet umum. Data ini mendukung temuan sebelumnya bahwa lebih dari 90% pedagang menilai fasilitas di pasar dalam kondisi buruk.

5. Banyak Kendaraan Lewat

“Mungkin, pengunjung tidak terlalu butuh toilet ya mas. Soalnya kebanyakan mereka abis jajan, langsung pulang. Kalau kita pedagang yang stay disini terus, butuh banget toilet, kita kalau mau buang air biasanya ke indomaret kalau ga ke Masjid”

Ucap pedagang kaki lima - Andre

Terakhir, sebanyak 35 pedagang 13,41% menyebut lalu lintas kendaraan yang tinggi sebagai faktor gangguan. Lokasi pasar yang berdekatan dengan jalan utama dan

“Semrawut banget motor lewat-lewat itu, kadang ada motor yang berasep. Kasian dagangan kita, nyempit banget, macet. Jadi kerasa sempit banget tempat dagang kita, tambah lagi ada pedagang yang parkir di sebelah dagangannya, kan egois.”

Ucap pedagang kaki lima – Ibu Nurwati

minimnya pengaturan lalu lintas menyebabkan banyak kendaraan pribadi, angkot, maupun ojek online lalu lalang di sekitar area dagang. Hal ini menimbulkan kebisingan, polusi, dan ketidaknyamanan baik bagi pedagang maupun pengunjung. Temuan ini menunjukkan bahwa ketidaknyamanan berdagang bukan disebabkan oleh satu faktor tunggal, melainkan merupakan akumulasi dari berbagai permasalahan lingkungan dan tata kelola kawasan.

4.1.4.10 Problematika PKL

Kawasan Pasar Lama Kota Tangerang merupakan salah satu pusat perdagangan dan jasa yang berkembang pesat, khususnya sebagai destinasi wisata kuliner dan belanja. Aktivitas ekonomi yang tinggi memicu pertumbuhan jumlah pedagang, termasuk Pedagang Kaki Lima (PKL). Keberadaan PKL di satu sisi memberikan dampak positif terhadap perekonomian masyarakat, seperti peningkatan pendapatan, penyerapan tenaga kerja, dan penyediaan alternatif produk bagi pengunjung. Namun, di sisi lain, aktivitas PKL sering menimbulkan berbagai permasalahan yang berpengaruh terhadap tata ruang dan kualitas kawasan.

1. Pertumbuhan PKL yang Tidak Terkendali

Berdasarkan hasil observasi lapangan, kawasan Pasar Lama Kota Tangerang mengalami peningkatan jumlah Pedagang Kaki Lima (PKL) secara signifikan, terutama di sepanjang Jalan Kisamaun, Jalan Kali Pasir, dan area sekitar gerbang utama Pasar Lama.

Menurut hasil kuesioner, 53 responden pengunjung menyatakan bahwa keberadaan PKL di area pedestrian dan badan jalan membuat jalur sirkulasi terasa sempit dan kurang nyaman.

Fenomena ini sejalan dengan teori menurut Suyanto (2005) yang menyebutkan bahwa: “PKL tumbuh subur di pusat aktivitas ekonomi akibat rendahnya ketersediaan ruang dagang resmi dan tingginya permintaan pasar terhadap produk yang lebih terjangkau.” Selain itu, Peraturan Daerah Kota Tangerang Nomor 8 Tahun 2018 tentang Penataan dan Pemberdayaan PKL menegaskan bahwa:

“Setiap PKL dilarang menggunakan badan jalan, trotoar, dan ruang terbuka publik untuk berjualan kecuali di tempat yang telah ditetapkan oleh pemerintah daerah.”

Namun, hasil observasi menunjukkan bahwa aturan tersebut belum berjalan efektif, terbukti dengan masih banyaknya PKL yang memanfaatkan ruang publik untuk berdagang.

2. Dampak Terhadap Tata Ruang dan Sirkulasi

Hasil observasi menunjukkan bahwa sebagian besar PKL memanfaatkan trotoar ± 1 m dan badan jalan di beberapa titik strategis kawasan Pasar Lama. Hal ini menimbulkan berbagai permasalahan, antara lain:

Tabel 4.8 Tabel Dampak Terhadap Tata Ruang dan Sirkulasi

Dampak	Data Hasil Observasi	Data Hasil Kuesioner
Penyempitan jalur pedestrian	1 meter trotoar diokupasi PKL	53 pengunjung merasa kesulitan berjalan
Kemacetan lalu lintas	Jalur kendaraan di Jalan Kisamaun menyempit 1.3 meter	83 responden menilai kemacetan menjadi kendala utama
Kebersihan lingkungan menurun	Timbunan sampah di area kuliner	48 responden mengeluhkan kondisi kebersihan

Sumber: Hasil Analisis Peneliti 2025

Teori Kevin Lynch (1960) tentang *Image of the City* menjelaskan bahwa keteraturan ruang publik merupakan salah satu faktor penting dalam menciptakan citra kawasan. Jika tata ruang tidak terkelola, kualitas pengalaman pengunjung akan menurun, dan hal ini terlihat jelas di Pasar Lama.

4.2 Analisis

4.2.1 Analisis Kebijakan

Berdasarkan telaah terhadap Peraturan Daerah Kota Tangerang Nomor 6 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Tangerang Tahun 2012–2032 dan Peraturan Wali Kota Tangerang Nomor 111 Tahun 2023 tentang Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kota Tangerang Tahun 2023–2043, dapat disimpulkan bahwa secara normatif, kedua kebijakan tersebut telah mengakomodasi keberadaan serta potensi strategis Kawasan Pasar Lama sebagai pusat aktivitas perdagangan, jasa, budaya, dan pariwisata di Kota Tangerang. Dalam RTRW, pengakuan terhadap pentingnya kawasan kota lama tercantum pada Pasal 49 huruf g, yang menyebutkan bahwa arah pengembangan kawasan strategis meliputi "**rehabilitasi dan penataan kawasan wisata kota lama**". Pasal ini juga diperkuat oleh kebijakan di Pasal 26 ayat (2), yang menyatakan pentingnya pengembangan kawasan perdagangan dan jasa skala internasional dan regional pada pusat-pusat pelayanan kota, yang salah satunya mencakup kawasan Pasar Lama. Dalam RDTR, arah kebijakan diperkuat dengan ketentuan zonasi dalam Pasal 12 ayat (1) huruf c, yang menyebutkan bahwa kawasan perdagangan dan jasa termasuk dalam zona campuran

(*mixed use*) yang dapat mengakomodasi fungsi sosial, ekonomi, dan budaya secara terpadu. Selanjutnya, Pasal 36 ayat (3) RDTR mengatur bahwa pelaku usaha informal seperti PKL dapat difasilitasi dalam koridor atau zona yang sesuai, selama tidak mengganggu fungsi utama ruang publik. Bahkan, lampiran peraturan zonasi RDTR juga menyebutkan Kawasan Kota Lama sebagai bagian dari Kawasan Strategis Kota dengan arahan pengembangan multifungsi yang mencakup revitalisasi kawasan bersejarah dan pengembangan wisata kuliner.

Zonasi dan Peruntukan Kawasan Pasar Lama:

- RDTR Kota Tangerang Tahun 2023–2043 Pasal 129: Mengenai “Variansi Pemanfaatan Ruang”, memperbolehkan aktivitas ekonomi eksisting yang tidak sesuai zonasi teknis tetap beroperasi dengan penyesuaian. Ini memberikan legal basis untuk keberadaan sektor informal (PKL) di Pasar Lama.
- RDTR Kota Tangerang Tahun 2023-2043 Pasal 130: Menyebutkan insentif dan disinsentif untuk aktivitas ekonomi. PKL yang tertib dapat mendapat lokasi prioritas dan insentif administratif seperti kemudahan perizinan.
- RDTR Kota Tangerang Tahun 2023-2043 - Lampiran Peta dan Zona Budi Daya: Pasar Lama masuk dalam Zona Perdagangan dan Jasa, bagian dari Zona Budi Daya, dengan peruntukan yang meliputi aktivitas ekonomi formal dan informal

Ketentuan Teknis untuk Bangunan Eksisting:

- RDTR Kota Tangerang Tahun 2023-2043 mengakomodasi penyesuaian intensitas ruang (KDB, KLB, dan tinggi bangunan) khusus bagi bangunan eksisting dan bangunan yang bernilai sejarah atau berada di kawasan cagar budaya, seperti Pasar Lama
- RTRW Pasal 52 ayat (2): Menyebutkan secara spesifik pengembangan kawasan Kota Lama, termasuk revitalisasi blok-blok strategis (Pecinan, Masjid Agung, dan Stasiun), dengan arahan fungsi campuran: hunian, perdagangan, fasilitas publik, dan wisata budaya

Arahan Pengelolaan Pasar Tradisional dalam RTRW:

Meliputi penataan ruang, sanitasi, parkir, ruang terbuka hijau, aksesibilitas, dan penyediaan ruang khusus PKL di sekitar pasar. Namun, berdasarkan hasil observasi lapangan dan analisis dalam penelitian ini, terdapat kesenjangan yang nyata antara kebijakan perencanaan dan realisasi pelaksanaan di lapangan (*planning-implementation gap*). Kawasan Pasar Lama masih menghadapi berbagai permasalahan seperti penempatan PKL di badan jalan dan trotoar, kurangnya fasilitas pendukung seperti toilet umum dan area parkir yang memadai, serta terganggunya sirkulasi lalu lintas akibat parkir liar. Kebijakan penutupan Jalan Kisamaun oleh PT TNG sebagai upaya peningkatan kualitas ruang publik dan mengatasi kemacetan belum sepenuhnya efektif karena belum diikuti oleh penyediaan infrastruktur pendukung yang memadai. Dengan demikian, meskipun substansi dalam RTRW dan RDTR telah progresif dan inklusif terhadap dinamika kawasan Pasar Lama, implementasinya masih perlu diperkuat melalui:

1. Penegakan ketentuan zonasi dan fungsi ruang secara konsisten sesuai dengan Pasal 49 Perda RTRW dan Pasal 12 Perwal RDTR.
2. Penataan PKL dengan pendekatan humanis dan terorganisir sebagaimana diatur dalam Pasal 36 RDTR.
3. Revitalisasi fasilitas umum seperti parkir, sanitasi, dan jalur pedestrian sebagai prasyarat implementasi ruang kota yang inklusif.

4. Peningkatan kolaborasi antara pemerintah, pengelola kawasan, dan masyarakat lokal guna menjembatani antara kebijakan dan praktik di lapangan.

Tabel 4.10 Analisis Kebijakan

Kebijakan	Tujuan	Temuan di Lapangan	Kesenjangan	Dampak
RDTR Pasal 36 (Fasilitasi PKL)	Memberikan ruang khusus PKL tanpa mengganggu fungsi utama ruang publik.	PKL masih menempati trotoar, badan jalan, dan area parkir tanpa penataan.	Pemerintah dan pengelola kawasan belum menyediakan koridor PKL sesuai arahan RDTR.	Mengganggu sirkulasi pejalan kaki, dan konflik ruang.
RTRW Pasal 52 & RDTR Pasal 129	Menyediakan fasilitas publik (toilet, area parkir, ruang terbuka, dan jalur pedestrian).	Toilet umum, area parkir off-street, dan jalur pedestrian sangat terbatas. Parkir on-street mendominasi.	Belum ada pergerakan untuk pembangunan fasilitas dasar kawasan.	Menurunnya kenyamanan pengunjung, penurunan kualitas lingkungan, dan meningkatnya beban infrastruktur.
Kebijakan PT TNG menutup Jalan Kisamaun	Menata wisata kuliner dan meningkatkan kenyamanan pengunjung.	Penutupan jalan tidak diimbangi dengan penyediaan kantong parkir.	Banyaknya kendaraan lewat dan parkir di koridor kuliner.	Menurunkan kenyamanan pengunjung dan tidak menyelesaikan permasalahan utama.

Sumber: (Hasil Analisis Peneliti 2025)

Berdasarkan hasil analisis kebijakan pada **Tabel 4.9** Analisis Kebijakan, terdapat beberapa temuan penting terkait **kesesuaian rencana tata ruang dengan kondisi eksisting** di Kawasan Pasar Lama Tangerang:

- **RDTR Pasal 36 (Fasilitasi PKL)**
RDTR mengatur agar **PKL difasilitasi** pada koridor atau zona khusus tanpa mengganggu fungsi ruang publik. Namun, di lapangan, **penataan belum efektif** karena banyak PKL masih menempati trotoar dan badan jalan akibat dan lemahnya pengawasan.
- **RTRW Pasal 52 & RDTR Pasal 129 Penataan Ruang dan Aktivitas Ekonomi**
Kebijakan ini mengarahkan **revitalisasi kawasan Kota Lama** dengan penyediaan **fasilitas publik** seperti toilet umum, area parkir, ruang terbuka, dan jalur pedestrian, sekaligus memberi kelonggaran pada aktivitas ekonomi eksisting, termasuk sektor informal. Namun, di lapangan, **fasilitas publik belum memadai** dan penataan ruang tidak optimal.
- **Kebijakan PT TNG (Penutupan Jalan Kisamaun)**
PT TNG menutup Jalan Kisamaun dengan tujuan **meningkatkan kualitas ruang wisata kuliner**. Namun, kebijakan ini **belum optimal** karena tidak diikuti penyediaan **infrastruktur pendukung** seperti fasilitas parkir, jalur pedestrian yang memadai, yang menyebabkan banyaknya kendaraan lewat dan parkir di koridor kuliner. Hal ini berdampak pada penurunan tingkat kenyamanan.

4.2.2 Analisis Persepsi Pengunjung dan Pedagang Kawasan Pasar Lama Tangerang

Untuk memahami bagaimana kondisi eksisting kawasan ditinjau dari sudut pandang para pelaku aktivitas di Pasar Lama Kota Tangerang, maka dilakukan analisis terhadap persepsi responden dalam hal ini pedagang dan pengunjung terhadap berbagai aspek kawasan, seperti kondisi kebersihan, fasilitas, dan kenyamanan berdagang atau berkunjung.

Nilai Interval pada analisis ini diinterpretasikan sebagai berikut:

Tabel 4.10 Interval Kelas Penilaian Persepsi

No	Interval Kelas	Keterangan
1	1.00% - 1.75%	Tidak Baik
2	1.76% - 2.50%	Kurang Baik
3	2.51% - 3.25%	Cukup Baik
4	3.26% - 4.00%	Baik

Sumber: Hasil Olah Data Peneliti 2025

Tabel 4.10 menunjukkan pembagian interval kelas penilaian persepsi berdasarkan hasil analisis skala Likert 4 poin. Interval ini disusun untuk menginterpretasikan hasil rata-rata dari persepsi responden terhadap berbagai indikator yang diteliti, seperti kondisi kebersihan, fasilitas, dan kenyamanan berdagang di kawasan Pasar Lama Kota Tangerang. Penggunaan skala Likert menghasilkan skor rata-rata yang berkisar antara 1,00 hingga 4,00. Skor tersebut kemudian dikelompokkan ke dalam empat kategori penilaian, yaitu Tidak Baik, Kurang Baik, Cukup Baik, dan Baik. Tujuan dari pembagian ini adalah untuk mempermudah pemahaman terhadap kecenderungan opini atau persepsi responden secara kuantitatif.

- **Interval: 1.00 – 1.75:** Tidak Baik
Nilai ini mencerminkan persepsi responden yang sangat negatif terhadap aspek yang dinilai. Responden memberikan skor terendah karena mereka merasa kondisi yang ada sangat tidak memadai, tidak layak, atau sangat jauh dari harapan. Dalam konteks kebersihan, fasilitas, atau kenyamanan berdagang, nilai ini menunjukkan ketidakpuasan ekstrem.
- **Interval: 1.76 – 2.50:** Kurang Baik
Pada rentang ini, responden menunjukkan persepsi yang masih cenderung negatif, meskipun tidak seburuk kategori sebelumnya. Artinya, kondisi di lapangan masih dianggap kurang layak dan memerlukan perbaikan. Penilaian ini bisa diartikan bahwa sebagian responden melihat adanya kekurangan yang cukup signifikan.
- **Interval: 2.51 – 3.25:** Cukup Baik
Nilai pada interval ini mengindikasikan bahwa persepsi responden relatif netral hingga cenderung positif. Meskipun masih ada beberapa hal yang perlu diperbaiki, kondisi secara umum dianggap sudah memadai atau "cukup" untuk memenuhi kebutuhan. Ini bisa menjadi indikator awal bahwa suatu aspek mulai dianggap layak.
- **Interval: 3.26 – 4.00:** Baik
Persepsi pada interval ini menunjukkan tingkat kepuasan yang tinggi. Responden menganggap bahwa kondisi yang dinilai sudah sesuai dengan harapan atau standar yang baik. Ini adalah indikator bahwa penataan atau pengelolaan sudah berada pada jalur yang benar dan hanya membutuhkan pemeliharaan berkelanjutan.

1. Analisis Persepsi Pengunjung dan Pedagang Terhadap Kondisi Kebersihan

Kebersihan merupakan salah satu indikator penting dalam pengelolaan kawasan perdagangan dan jasa. Persepsi kebersihan memengaruhi kenyamanan, kesehatan, serta daya tarik kawasan bagi pengunjung dan pedagang. Oleh karena itu, pemahaman terhadap persepsi pengguna ruang dalam hal ini pedagang dan pengunjung menjadi penting sebagai dasar pengambilan kebijakan penataan.

Tabel 4.11 Analisis Persepsi Pengunjung dan Pedagang Terhadap Kondisi Kebersihan

Kategori Responden	Jawaban Responden				TOTAL	Frekuensi						Keterangan
	SB	B	CB	KB		SB(4)	B(3)	CB(2)	KB(1)	Total	%	
Pedagang	1	7	95	0	103	4	21	190	0	215	2.09	KB
Pengunjung	13	60	47	3	123	52	180	94	3	329	2.67	CB

Sumber: Hasil Analisis Peneliti 2025

Berdasarkan hasil analisis, dapat dilihat adanya perbedaan persepsi antara pedagang dan pengunjung terhadap kondisi kebersihan kawasan. Pedagang memberikan penilaian yang lebih rendah, yaitu dengan skor rata-rata 2.09 yang masuk kategori Kurang Baik, sedangkan pengunjung memberikan skor rata-rata 2.67 yang masuk kategori Cukup Baik. Persepsi pedagang cenderung lebih kritis terhadap kondisi kebersihan, di mana pedagang yang memiliki intensitas aktivitas waktu lebih tinggi di suatu tempat dalam hal ini pedagang cenderung lebih sensitif terhadap kondisi lingkungan yang berpengaruh langsung terhadap kenyamanan dan keberlangsungan kegiatan ekonominya. Pedagang menghabiskan waktu lebih lama di kawasan tersebut, sehingga mereka lebih merasakan pada permasalahan lingkungan seperti sampah yang menumpuk, bau tidak sedap, atau fasilitas kebersihan yang kurang memadai.

Di sisi lain, pengunjung memiliki durasi kunjungan yang relatif lebih singkat dan tujuannya lebih berorientasi pada konsumsi atau hiburan. Persepsi pengunjung dapat dikatakan dipengaruhi oleh pengalaman, harapan, dan konteks interaksi. Dalam hal ini, pengalaman pengunjung yang bersifat temporer mungkin tidak cukup untuk mengamati atau merasakan kondisi kebersihan secara mendalam sebagaimana dirasakan oleh pedagang. Selain itu, faktor harapan dan toleransi terhadap kebersihan juga berpengaruh. Pedagang sebagai pihak yang menetap di kawasan tersebut umumnya memiliki ekspektasi lebih tinggi terhadap pemeliharaan lingkungan, karena kebersihan berhubungan langsung dengan kenyamanan berdagang dan persepsi konsumen terhadap dagangannya. Sebaliknya, pengunjung cenderung memaklumi kondisi yang ada selama tidak mengganggu aktivitas konsumsi mereka secara signifikan. Dengan demikian, perbedaan persepsi ini tidak hanya menunjukkan penilaian yang berbeda secara kuantitatif, tetapi juga menggambarkan kedalaman hubungan antara responden dengan ruang yang mereka tempati atau kunjungi. Oleh karena itu, dalam perencanaan dan penataan kawasan perdagangan dan jasa, penting bagi pengelola kawasan untuk memperhatikan aspirasi dari kedua kelompok ini secara proporsional, terutama karena mereka memiliki peran yang berbeda namun saling terkait dalam keberlangsungan fungsi kawasan.

Hasil analisis menunjukkan adanya **perbedaan persepsi** antara pedagang dan pengunjung terhadap kondisi kebersihan di Kawasan Pasar Lama. **Pedagang** memberi skor rata-rata **2,09 (Kurang Baik)** karena aktivitas mereka lebih lama sehingga lebih sensitif terhadap masalah seperti **sampah, bau, dan fasilitas kebersihan**. Sementara itu, **pengunjung** memberi skor **2,67 (Cukup Baik)** karena kunjungan mereka singkat dan fokus pada konsumsi serta hiburan, sehingga lebih permisif terhadap kondisi lingkungan. Perbedaan ini menegaskan bahwa **hubungan dan ketergantungan terhadap ruang memengaruhi**

persepsi kebersihan. Temuan ini penting sebagai dasar kebijakan penataan kawasan agar mempertimbangkan kepentingan **pedagang** dan **pengunjung** secara seimbang.

2. Analisis Persepsi Pengunjung dan Pedagang Terhadap Kondisi Fasilitas

Kondisi fasilitas merupakan salah satu indikator penting dalam mendukung kelancaran aktivitas perdagangan dan jasa di kawasan Pasar Lama Kota Tangerang. Persepsi terhadap fasilitas yang tersedia mencerminkan tingkat kenyamanan dan kepuasan pengguna kawasan, baik dari kalangan pedagang maupun pengunjung.

Tabel 4.12 Analisis Persepsi Pengunjung dan Pedagang Terhadap Kondisi Fasilitas

Kategori Responden	Jawaban Responden				TOTAL	Frekuensi						Keterangan
	SB	B	CB	KB		SB(4)	B(3)	CB(2)	KB(1)	Total	%	
Pedagang	1	5	94	3	103	4	15	188	3	210	2.04	KB
Pengunjung	12	23	43	45	123	48	69	86	45	248	2.02	KB

Sumber: Hasil Analisis Peneliti 2025

Kondisi fasilitas merupakan salah satu faktor penting yang memengaruhi kelancaran aktivitas perdagangan dan jasa di kawasan Pasar Lama Kota Tangerang. Berdasarkan hasil analisis persepsi, pedagang memberikan nilai rata-rata 2,04 dan pengunjung 2,02, keduanya berada pada kategori “Kurang Baik (KB)”. Nilai ini menunjukkan bahwa kondisi fasilitas yang ada saat ini belum mampu memenuhi harapan dan kebutuhan pengguna kawasan. Analisis lebih lanjut memperlihatkan adanya **kesenjangan antara kebutuhan fasilitas dan kondisi yang tersedia di lapangan**. Bagi pedagang, persepsi yang cenderung berada pada kategori “cukup baik” mencerminkan adanya tingkat adaptasi terhadap keterbatasan fasilitas karena mereka terbiasa beraktivitas di kawasan tersebut. Sebaliknya, pengunjung lebih banyak memberikan penilaian “kurang baik”, yang mengindikasikan adanya ketidakpuasan terhadap kualitas dan kenyamanan fasilitas, seperti keterbatasan tempat duduk, sarana berteduh, dan fasilitas sanitasi.

Kesenjangan persepsi ini menandakan bahwa tingkat permintaan terhadap fasilitas publik, terutama fasilitas pendukung aktivitas wisata kuliner dan perdagangan, **lebih tinggi dibandingkan dengan kondisi yang ada saat ini**. Dengan kata lain, kapasitas fasilitas yang tersedia belum memadai untuk menampung intensitas aktivitas yang berlangsung, baik dari sisi kuantitas maupun kualitas. Hal ini berdampak pada menurunnya kenyamanan pengunjung dan efisiensi kegiatan perdagangan di kawasan Pasar Lama.

Untuk meningkatkan kualitas kawasan dan mengoptimalkan potensi ekonominya, diperlukan perbaikan fasilitas penunjang yang berfokus pada kebutuhan aktual pengguna kawasan. Prioritasnya meliputi penyediaan **tempat duduk umum, sarana berteduh, fasilitas sanitasi yang layak, pencahayaan yang memadai, serta penataan tempat sampah**. Perbaikan ini diharapkan mampu menjawab ketidaksesuaian antara tingkat permintaan dan kondisi eksisting, sehingga meningkatkan kenyamanan dan mendukung keberlanjutan aktivitas perdagangan serta pariwisata di kawasan Pasar Lama Kota Tangerang.

3. Analisis Persepsi Pengunjung dan Pedagang Terhadap Kenyamanan

Kenyamanan kawasan merupakan indikator penting yang mempengaruhi tingkat kepuasan dan kelangsungan aktivitas di kawasan perdagangan dan jasa. Persepsi terhadap kenyamanan berkaitan erat dengan kondisi fisik, lingkungan, dan fasilitas penunjang yang tersedia.

Tabel 4.13 Analisis Persepsi Pengunjung dan Pedagang Terhadap Kenyamanan

Kategori Responden	Jawaban Responden				TOTAL	Frekuensi						Keterangan
	SB	B	CB	KB		SB(4)	B(3)	CB(2)	KB(1)	Total	%	
Pedagang	1	46	56	0	103	4	138	112	0	254	2.47	KB
Pengunjung	4	88	31	0	123	16	264	62	0	342	2.78	CB

Sumber: Hasil Analisis Peneliti 2025

Hasil pengolahan data menunjukkan bahwa persepsi pedagang terhadap kenyamanan kawasan menghasilkan nilai rata-rata sebesar 2,47, yang dikategorikan dalam klasifikasi "Kurang Baik (KB)". Sedangkan nilai rata-rata persepsi dari pengunjung adalah 2,78, yang termasuk dalam kategori "Cukup Baik". Perbedaan ini menunjukkan bahwa pengunjung cenderung merasakan tingkat kenyamanan yang lebih baik dibandingkan pedagang. Rincian data menunjukkan bahwa mayoritas pedagang memberikan penilaian "Cukup Baik" 56 responden dan "Baik" 46 responden, dengan frekuensi bobot total sebesar 254 poin dari 103 responden. Tidak ada pedagang yang memberikan penilaian "Kurang Baik". Sementara itu, dari sisi pengunjung, sebanyak 88 orang memberikan penilaian "Baik" dan 31 responden "Cukup Baik", sementara hanya sedikit yang memberikan penilaian "Sangat Baik" 4 orang. Hasil ini menghasilkan total bobot frekuensi sebesar 342 poin dari 123 responden. Perbedaan persepsi ini dapat disebabkan oleh intensitas dan durasi kehadiran di lokasi. Pedagang yang menghabiskan waktu lebih lama dalam sehari lebih rentan merasakan berbagai ketidaknyamanan seperti suhu panas, debu, lalu lintas pejalan kaki dan kendaraan, serta kurangnya ruang berteduh. Sementara pengunjung cenderung berada di kawasan untuk jangka waktu yang lebih singkat, sehingga persepsi terhadap kenyamanan mungkin lebih toleran. Hasil analisis menunjukkan bahwa tingkat kenyamanan kawasan Pasar Lama Kota Tangerang dinilai berbeda oleh pedagang dan pengunjung. Pedagang memberikan nilai rata-rata 2,47 (KB "Kurang Baik"), sedangkan pengunjung memberikan nilai rata-rata 2,78 (CB "Cukup Baik"). Hal ini menunjukkan bahwa **pengunjung merasakan kenyamanan yang lebih baik dibandingkan pedagang**. Perbedaan persepsi ini dapat dipengaruhi **oleh intensitas dan durasi kehadiran**. Pedagang yang berada lebih lama di lokasi lebih rentan merasakan ketidaknyamanan, seperti suhu panas, debu, kepadatan lalu lintas, dan keterbatasan ruang berteduh. Sementara pengunjung yang hanya berada dalam waktu singkat cenderung lebih toleran terhadap kondisi tersebut.

4. Analisis Persepsi Pengunjung dan Pedagang terhadap Akses Jalan

Kemudahan akses jalan merupakan aspek penting dalam menunjang kelancaran aktivitas di kawasan perdagangan dan jasa. Akses yang mudah dijangkau oleh pengunjung maupun pedagang akan meningkatkan efektivitas mobilitas, distribusi barang, dan kenyamanan secara keseluruhan.

Tabel 4.14 Analisis Persepsi Pengunjung dan Pedagang Kemudahan Akses Jalan

Kategori Responden	Jawaban Responden				TOTAL	Frekuensi						Keterangan
	SB	B	CB	KB		SB(4)	B(3)	CB(2)	KB(1)	Total	%	
Pedagang	0	5	95	3	103	0	15	190	3	208	2.02	KB

Pengunjung	31	67	20	5	123	124	201	40	5	370	3.01	CB
-------------------	----	----	----	---	-----	-----	-----	----	---	-----	------	----

Sumber: Hasil Analisis Peneliti 2025

Hasil analisis menunjukkan bahwa pedagang memberikan nilai rata-rata sebesar 2,02, yang dikategorikan dalam klasifikasi "Kurang Baik", sementara pengunjung memberikan nilai rata-rata 3,01, yang termasuk dalam kategori "Cukup Baik". Hal ini menunjukkan adanya perbedaan tingkat kepuasan terhadap kemudahan akses jalan antara pedagang dan pengunjung. Berdasarkan distribusi jawaban, sebanyak 95 pedagang menilai kemudahan akses sebagai "Cukup Baik", 5 responden menilai "Baik", dan 3 responden "Kurang Baik", dengan total frekuensi bobot sebesar 208 poin dari 103 responden. Tidak ada pedagang yang menilai akses jalan sebagai "Sangat Baik". Sebaliknya, dari sisi pengunjung, 67 responden menilai "Baik", 31 responden menilai "Sangat Baik", dan hanya 20 orang yang menyatakan "Cukup Baik", serta 5 responden "Kurang Baik". Jumlah total bobot mencapai 370 poin dari 123 responden, yang menghasilkan skor rata-rata lebih tinggi dibandingkan pedagang. Perbedaan ini menunjukkan bahwa pengunjung merasa akses jalan menuju kawasan relatif baik dan mudah dijangkau, sementara pedagang yang sehari-hari menggunakan akses tersebut dalam kegiatan perdagangan mungkin merasakan hambatan-hambatan tertentu, seperti kemacetan, keterbatasan ruang parkir, atau ketidakteraturan lalu lintas. Dari hasil ini, dapat disimpulkan bahwa meskipun pengunjung merasa cukup puas terhadap kemudahan akses jalan, pedagang masih merasakan kendala yang perlu menjadi perhatian pengelola kawasan, terutama terkait perbaikan tata kelola sirkulasi kendaraan dan pejalan kaki, pelebaran jalan akses, serta penyediaan lahan parkir yang lebih memadai.

5. Analisis Persepsi Tingkat Keresahan Pengunjung dan Pedagang Terhadap Parkir Liar

Parkir liar merupakan salah satu permasalahan umum di kawasan perdagangan dan jasa yang dapat mengganggu keteraturan lalu lintas, meresahkan pelaku usaha, dan mengurangi kenyamanan pengunjung. Oleh karena itu, dilakukan analisis persepsi untuk mengetahui sejauh mana tingkat keresahan masyarakat terhadap keberadaan parkir liar, berdasarkan dua kategori responden: pedagang dan pengunjung.

Tabel 4.15 Analisis Tingkat Keresahan Pengunjung dan Pedagang Terhadap Parkir Liar

Kategori Responden	Jawaban Responden				TOTAL	Frekuensi						Keterangan
	SB	B	CB	KB		SB(4)	B(3)	CB(2)	KB(1)	Total	%	
Pedagang	1	2	37	63	103	4	6	74	63	147	1.43	TB
Pengunjung	0	5	118	0	123	0	15	236	0	251	2.04	KB

Sumber: Hasil Analisis Peneliti 2025

Berdasarkan hasil analisis. Pedagang memiliki rata-rata skor 1,43, dengan interpretasi berada pada kategori "Tidak Baik", yang menunjukkan tingkat keresahan yang tinggi terhadap parkir liar. Sebanyak 63 pedagang 61% memberikan penilaian Kurang Baik, dan hanya 3% 3 responden yang menilai Baik hingga Sangat Baik. Pengunjung memiliki rata-rata skor 2,04, masuk dalam kategori "Kurang Baik", yang menunjukkan tingkat keresahan sedang. Sebagian besar pengunjung sekitar 96% memberikan penilaian Cukup Baik, dan tidak ada responden yang memberikan penilaian Kurang Baik atau mengindikasikan keresahan tinggi. Tingkat keresahan yang lebih tinggi dari pedagang dapat dimaklumi, mengingat pedagang adalah pihak yang memiliki intensitas aktivitas yang tinggi di kawasan tersebut. Parkir liar dapat mengganggu akses kendaraan untuk bongkar muat

barang, mempersempit ruang usaha, bahkan menimbulkan konflik antar pengguna ruang jalan. Sementara itu, pengunjung yang memiliki durasi interaksi yang lebih singkat cenderung tidak terlalu terdampak secara langsung, sehingga persepsi keresahan mereka relatif lebih rendah. Mereka mungkin hanya terganggu pada saat mencari tempat parkir, tetapi tidak mengalami dampak jangka panjang sebagaimana yang dirasakan oleh pedagang. Tingkat keresahan terhadap parkir liar dinilai tinggi oleh pedagang dan sedang oleh pengunjung, yang menunjukkan perlunya penertiban dan pengawasan parkir yang lebih ketat, serta penyediaan lahan parkir resmi yang memadai untuk mengurangi praktik parkir liar di kawasan Pasar Lama Kota Tangerang.

4.2.3 Analisis Pola Sirkulasi dan Pergerakan Pengunjung

Kawasan Pasar Lama Kota Tangerang merupakan kawasan perdagangan dan jasa yang juga berfungsi sebagai destinasi wisata kuliner. Dengan tingginya intensitas aktivitas, efisiensi pola sirkulasi dan kenyamanan pengunjung menjadi aspek penting dalam mendukung kelangsungan fungsi ruang. Oleh karena itu, analisis ini menggabungkan dua pendekatan, yakni pola sirkulasi fisik kawasan dan pergerakan aktual pengunjung, untuk menilai sejauh mana tata ruang mengakomodasi kebutuhan mobilitas dan aktivitas di kawasan pasar lama.

1. Akses dan Jalur Sirkulasi

Salah satu aspek penting dalam menunjang aktivitas perdagangan dan jasa di kawasan Pasar Lama adalah sistem sirkulasi yang efisien dan terorganisir. Pola sirkulasi yang baik akan mempermudah akses pengunjung, kelancaran mobilitas kendaraan, serta mendukung kelangsungan aktivitas pedagang. Oleh karena itu, analisis terhadap kondisi sirkulasi di kawasan ini dilakukan untuk mengidentifikasi hambatan utama dan keterkaitannya dengan kondisi fisik ruang. Analisis ini dilakukan melalui pemetaan jalur sirkulasi dan titik kemacetan berdasarkan hasil observasi lapangan serta dokumentasi. Berdasarkan hasil observasi, diketahui bahwa pengunjung umumnya masuk melalui tiga jalur utama, yaitu Jalan Raya Pantura dari arah utara, yang menghubungkan ke Jalan Kisamaun dari arah utara dan selatan. Arus kendaraan pribadi dan angkutan umum cenderung padat pada sore hingga malam hari, terutama pada hari libur. Jalur dominan kendaraan dan pengunjung melintasi titik-titik strategis seperti pusat kuliner, lokasi PKL, serta ruang terbuka pinggir Sungai Cisadane. Sirkulasi pedestrian tidak sepenuhnya terfasilitasi dengan baik, karena banyak trotoar yang tertutup parkir motor atau tenda PKL.

Tabel 4.16 Sebaran Titik Kemacetan

No	Lokasi	Waktu Terjadi	Penyebab Kemacetan	Keterangan
1	Jl. Raya Pantura	Sore-Malam	Volume kendaraan tinggi, parkir liar, angkot ngetem	Akses penghubung menuju pusat wisata kuliner malam
2	Jl. Kisamaun (Utara)	Sore-Malam	Volume kendaraan tinggi, parkir liar, jalur tidak terkontrol	Akses utama menuju pusat wisata kuliner malam
3	Jl. Kisamaun (Selatan)	Sore-Malam	Volume kendaraan tinggi, jalan penghubung keluar-masuk pengunjung	Akses utama masuk-keluar pengunjung

Sumber: Hasil Analisis Peneliti 2025

Berdasarkan **Tabel 4.16** terdapat tiga titik utama kemacetan yang diidentifikasi melalui hasil observasi lapangan:

1. Titik 1: Jalan Raya Pantura. Titik ini sering mengalami kemacetan, terutama pada sore dan malam hari. Hal ini disebabkan oleh tingginya volume kendaraan yang masuk menuju kawasan pusat kuliner. Selain itu, keberadaan parkir liar dan angkutan kota (angkot) yang sering berhenti di bahu jalan mempersempit ruang lalu lintas, sehingga menghambat kelancaran arus kendaraan.
2. Titik 2: Jalan Kisamaun (Bagian Utara). Titik ini merupakan salah satu akses utama menuju kawasan wisata kuliner. Kemacetan di titik ini umumnya disebabkan oleh maraknya parkir liar yang terjadi di trotoar maupun di badan jalan. Kondisi ini mempersempit lebar jalan yang tersedia, sehingga mengganggu kelancaran pergerakan kendaraan dan menyebabkan antrean panjang, terutama pada waktu-waktu ramai kunjungan. yang mengakibatkan kemacetan karena memperkecil akses jalan.
3. Titik 3: Jalan Kisamaun (Bagian Selatan). Titik ini berfungsi sebagai jalur penghubung antara pengunjung yang datang dari arah pintu masuk utara maupun selatan. Selain itu, jalan ini juga menjadi salah satu jalur keluar menuju Jalan Kalipasir Indah. Tingginya aktivitas kendaraan di titik ini, terutama saat pengunjung keluar dari kawasan wisata kuliner, sering menyebabkan kemacetan di pertemuan jalan menuju Kalipasir Indah.

2. Jalur Pejalan Kaki

Ruang jalan utama di kawasan Pasar Lama belum optimal dalam mendukung sirkulasi pengunjung. Trotoar yang semestinya difungsikan untuk pejalan kaki banyak digunakan oleh PKL dan parkir motor. Keberadaan angkot yang berhenti sembarangan dan kurangnya pengaturan lalu lintas menyebabkan terjadinya konflik ruang antara kendaraan, pejalan kaki, dan aktivitas ekonomi informal. Tidak tersedianya zona parkir yang terpusat juga memperburuk kondisi sirkulasi di dalam kawasan.

Tabel 4.17 Kondisi Jalur Pejalan Kaki

No.	Lokasi	Kondisi Trotoar	Gangguan	Layak Digunakan	Dokumentasi
1	Wisata Kuliner	Tertutup PKL dan motor	Parkir liar, tenda dagang	Tidak	
2	Ruko Jl. Kisamaun	Cukup Baik	Terkagang ada parkir liar dan tenda dagang	Sebagian	
3	Wisata kuliner Sungai Cisadane	Sempit tapi bersih	Tidak ada	Ya	

Sumber: Hasil Analisis Peneliti 2025

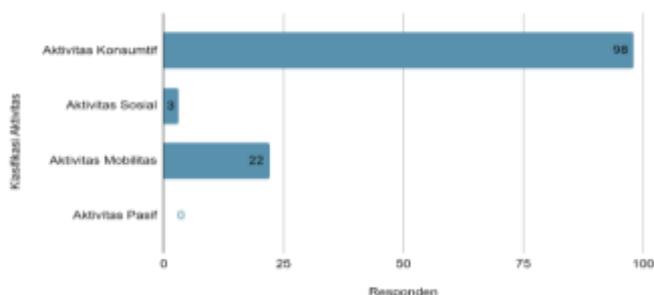
Dari hasil analisis sirkulasi, dapat disimpulkan bahwa kawasan Pasar Lama memerlukan strategi terhadap sistem akses dan pergerakan. Titik-titik kemacetan disebabkan oleh tidak teraturnya aktivitas kendaraan dan kurangnya kontrol terhadap penggunaan ruang jalan oleh PKL dan parkir. Oleh karena itu, peneliti perlu menyusun strategi terhadap

peningkatan akses dan jalur pejalan kaki untuk mewujudkan kawasan yang tertib dan meningkatkan kenyamanan para pengunjung Wisata Kuliner Pasar Lama.

3. Aktivitas Pengunjung

Analisis aktivitas dan pergerakan pengunjung bertujuan untuk memahami bagaimana pengunjung menggunakan ruang dalam kawasan Pasar Lama Kota Tangerang, serta bagaimana sistem pergerakan mereka dipengaruhi oleh tata ruang dan struktur kawasan. Aktivitas pengunjung merupakan indikator penting dalam menilai keberfungsian ruang publik dan mendukung penataan kawasan perdagangan dan jasa. Hasil observasi menunjukkan bahwa pengunjung memasuki kawasan melalui tiga akses utama: Jl. Raya Pantura (akses timur), Jl. Kisamaun utara, dan Jl. Kisamaun selatan. Jalur dominan pergerakan terpusat menuju area pusat wisata kuliner di tengah kawasan. Pergerakan sebagian besar bersifat linear dan berulang, dengan pengunjung masuk dari satu sisi dan keluar dari sisi lainnya. Beberapa titik konsentrasi aktivitas ditemukan di area kuliner malam, ruko dagang, dan sepanjang pinggiran Sungai Cisadane. Aktivitas pengunjung dapat diklasifikasikan menjadi:

- Aktivitas konsumtif: makan dan belanja di PKL dan ruko.
- Aktivitas sosial: berkumpul, berfoto, dan bercengkrama.
- Aktivitas mobilitas: berjalan, lintas antar-zona.
- Aktivitas pasif: duduk dan bersantai.

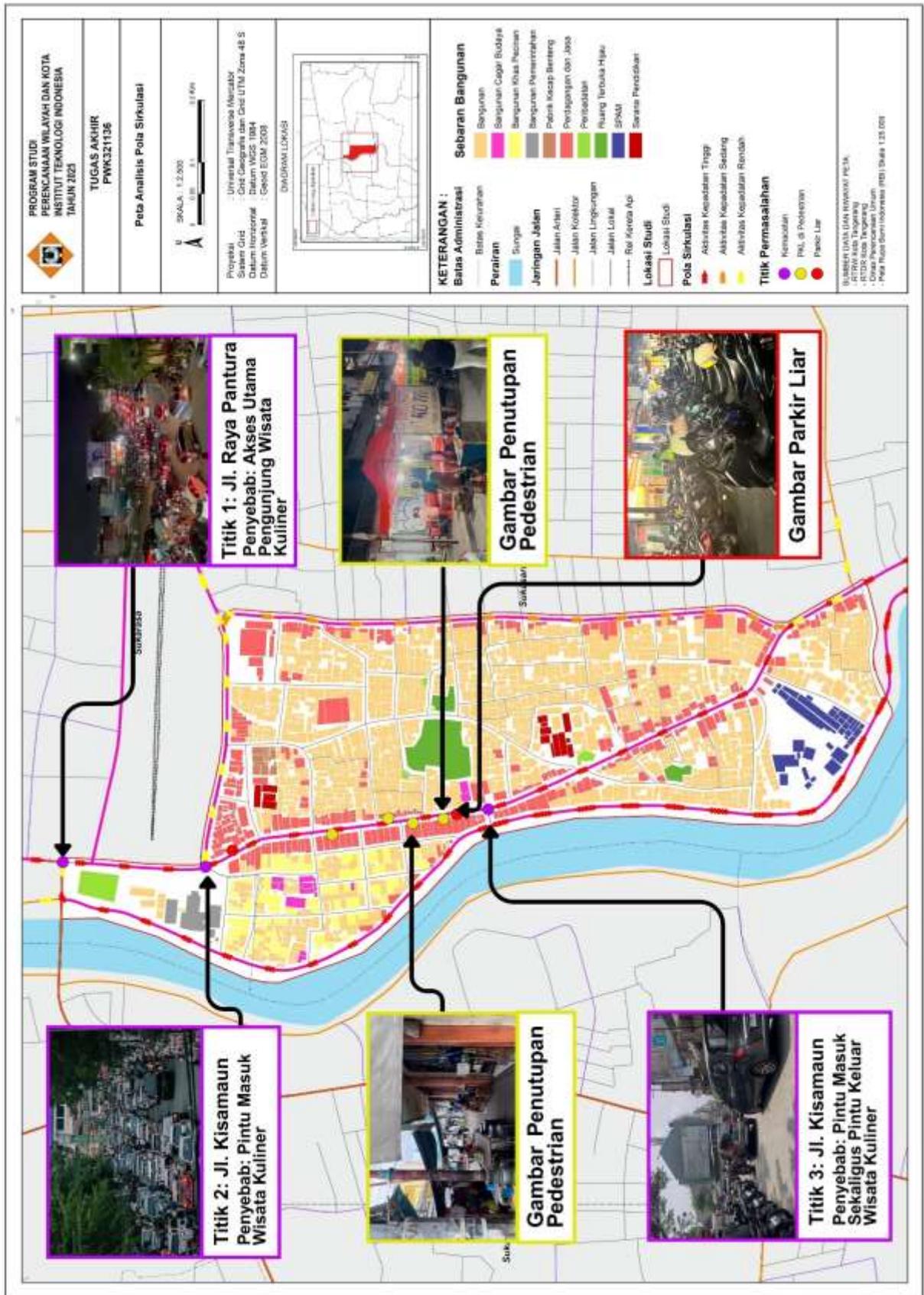


Sumber: Hasil Analisis Peneliti 2025

Gambar 4.53 Diagram Klasifikasi Aktivitas Pengunjung

Berdasarkan hasil kuesioner, 79,67% atau 98 jawaban dari 123 responden memiliki tujuan berkunjung untuk berburu makanan dan kuliner. Dapat disimpulkan bahwa aktivitas yang paling dominan dan memiliki intensitas tinggi dalam kegiatan perdagangan dan jasa di Kawasan Pasar Lama adalah aktivitas konsumtif. Analisis menunjukkan bahwa pola pergerakan pengunjung mengikuti struktur ruang yang terbentuk oleh aktivitas perdagangan dan jasa, namun tidak sepenuhnya didukung.

Hasil analisis menunjukkan bahwa Kawasan Pasar Lama Kota Tangerang memiliki tingkat aktivitas perdagangan, jasa, dan wisata kuliner yang tinggi, namun belum didukung oleh tata ruang dan sistem sirkulasi yang optimal. Terdapat tiga titik utama kemacetan di Jalan Raya Pantura serta Jalan Kisamaun Utara dan Selatan akibat parkir liar, aktivitas PKL, dan angkot yang berhenti sembarangan. Jalur pejalan kaki belum berfungsi maksimal karena trotoar banyak digunakan untuk parkir dan berdagang, menimbulkan konflik antara kendaraan, pedestrian, dan aktivitas ekonomi informal. Aktivitas pengunjung didominasi oleh aktivitas konsumtif, dengan 79,67% responden berkunjung untuk wisata kuliner. Pola pergerakan pengunjung cenderung linear menuju pusat kuliner, namun tidak sepenuhnya terfasilitasi oleh kondisi ruang dan infrastruktur yang ada, sehingga diperlukan strategi perbaikan akses, sirkulasi, dan penataan kawasan.



Gambar 4.54 Peta Analisis Pola Sirkulasi

4.2.4 Analisis Perubahan Fungsi Ruang Kawasan

Analisis spatio-temporal dilakukan untuk memahami dinamika perubahan ruang dan waktu di kawasan Pasar Lama Kota Tangerang. Melalui pendekatan ini, penelitian dapat mengidentifikasi pola perkembangan kawasan, pergeseran aktivitas ekonomi, dan perubahan tata ruang yang terjadi dari waktu ke waktu. Pendekatan ini penting karena Pasar Lama merupakan kawasan wisata kuliner dan heritage yang mengalami pertumbuhan signifikan, baik dari segi jumlah pengunjung, pedagang, maupun perkembangan fasilitas penunjang.

Berdasarkan hasil observasi lapangan yang dilakukan selama 3 hari dengan pengamatan pada empat rentang waktu berbeda (pagi, siang, sore, dan malam), diperoleh temuan bahwa tidak terjadi perubahan permanen pada peruntukan ruang di kawasan Pasar Lama Kota Tangerang. Namun demikian, analisis menunjukkan adanya perbedaan pola pemanfaatan ruang dan aktivitas pengunjung pada berbagai waktu, khususnya antara hari kerja (weekday) dan akhir pekan (weekend). Pada weekday. Sebaliknya, pada weekend terjadi lonjakan signifikan jumlah pengunjung, terutama pada periode sore hingga malam hari, Peningkatan jumlah pengunjung ini memicu perubahan dinamika kawasan, baik dari segi penggunaan ruang maupun intensitas aktivitas perdagangan dan jasa.



Sumber: Hasil Observasi Peneliti 2025

Gambar 4.55 Kondisi Kepadatan Weekday



Sumber: Hasil Observasi Peneliti 2025

Gambar 4.56 Kondisi Kepadatan Weekend

“Iya mas, sangat terasa perbedaan pengunjung disaat hari kerja, sepi. Kalau hari libur ramai terus, dagangan juga laris.”

Selain

Ucap pedagang kaki lima – Bu Yanti

itu, hasil

pengamatan juga menemukan adanya perubahan pemanfaatan badan jalan yang bersifat temporal:

- Pagi hingga siang hari badan jalan banyak digunakan sebagai parkir on-street untuk kendaraan pengunjung pasar.
- Sore hingga malam hari sebagian badan jalan berubah fungsi menjadi lapak pedagang kaki lima (PKL).

Temuan ini menunjukkan bahwa meskipun tidak ada **perubahan permanen pada peruntukan ruang**, kawasan Pasar Lama mengalami **perubahan pemanfaatan ruang yang dinamis** sepanjang hari. Aktivitas ekonomi yang tinggi, terutama pada malam hari dan akhir pekan, menandakan adanya **keterbatasan ruang perdagangan** dan **kebutuhan fasilitas penunjang** yang memadai. Lonjakan pengunjung juga menimbulkan beberapa implikasi, antara lain:

1. **Kemacetan lalu lintas** akibat tumpang tindihnya fungsi jalan sebagai parkir dan lapak PKL.
2. **Penurunan kenyamanan pejalan kaki** karena ruang pedestrian yang berkurang.
3. **Meningkatnya tekanan terhadap infrastruktur** seperti sanitasi, pencahayaan, dan pengelolaan sampah.

Dengan demikian, hasil analisis spatio-temporal ini menegaskan pentingnya **penataan ulang kawasan Pasar Lama** yang mampu mengakomodasi dinamika aktivitas perdagangan dan wisata kuliner tanpa mengganggu fungsi ruang publik dan sirkulasi lalu lintas



Sumber: Hasil Observasi Peneliti 2025
Gambar 4.57 Fungsi Badan Jalan Pagi Hari



Sumber: Hasil Observasi Peneliti 2025
Gambar 4.58 Fungsi Badan Jalan Malam Hari

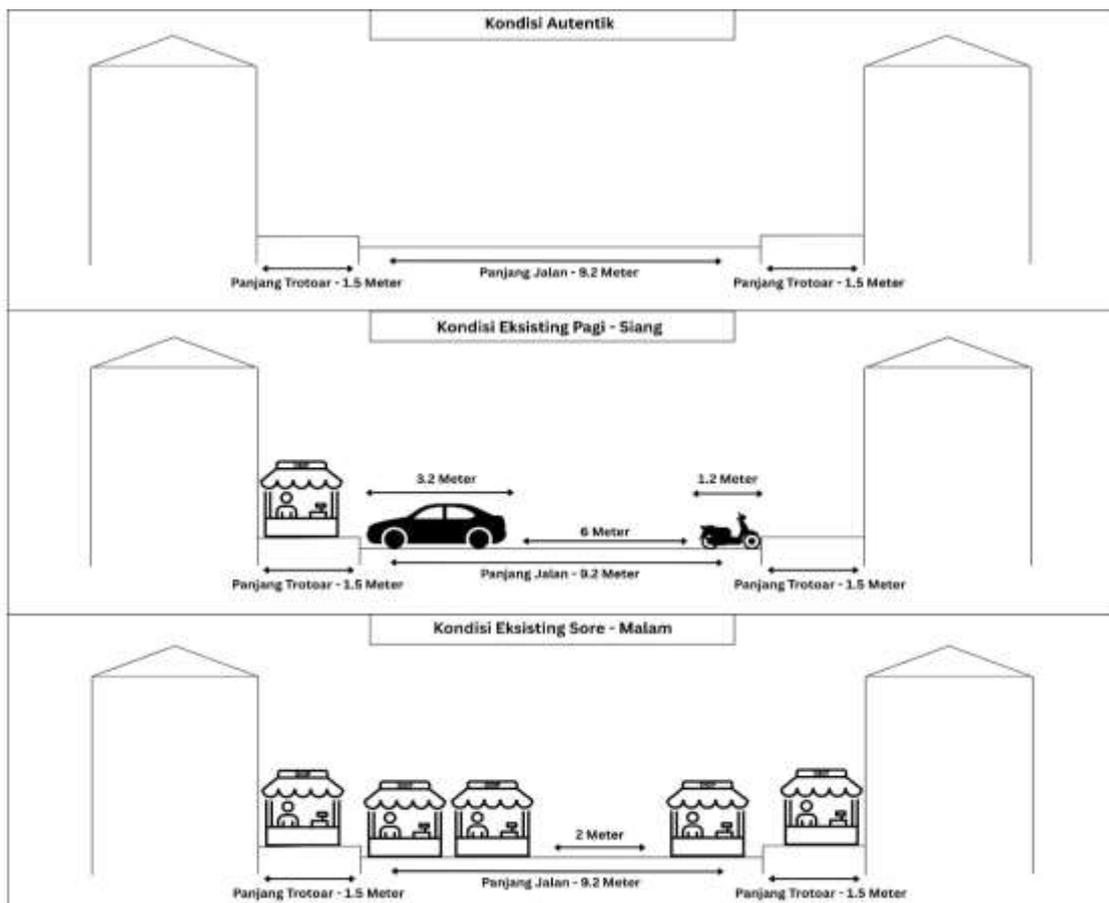
Tabel 4.18 Analisis Spatio-Temporal

Waktu	Aktivitas Utama	Pemanfaatan Ruang	Kepadatan	Pola Perubahan	Foto Kondisi
Pagi (06.00-10.00)	Aktivitas pasar tradisional	Kios & Parkir <i>On-Street</i> , pejalan kaki masih sedikit	Rendah	Awal aktivitas ekonomi	
Siang (12.00-15.00)	Aktivitas perdagangan dan jasa	PKL mulai beraktifitas, trotoar dan badan jalan mulai terpakai	Sedang	Konflik ruang mulai terlihat	
Sore (17.00-18.00)	Aktivitas kuliner mulai naik	Area makan, kursi tambahan di badan jalan	Tinggi	Peralihan fungsi ruang	

Malam (20.00-00.00)	Dominasi wisata kuliner	Wisata kuliner, penutupan Kisamaun Jalan	Tinggi	Fungsi jalan berubah drastis	
-------------------------------	-------------------------	--	--------	------------------------------	---

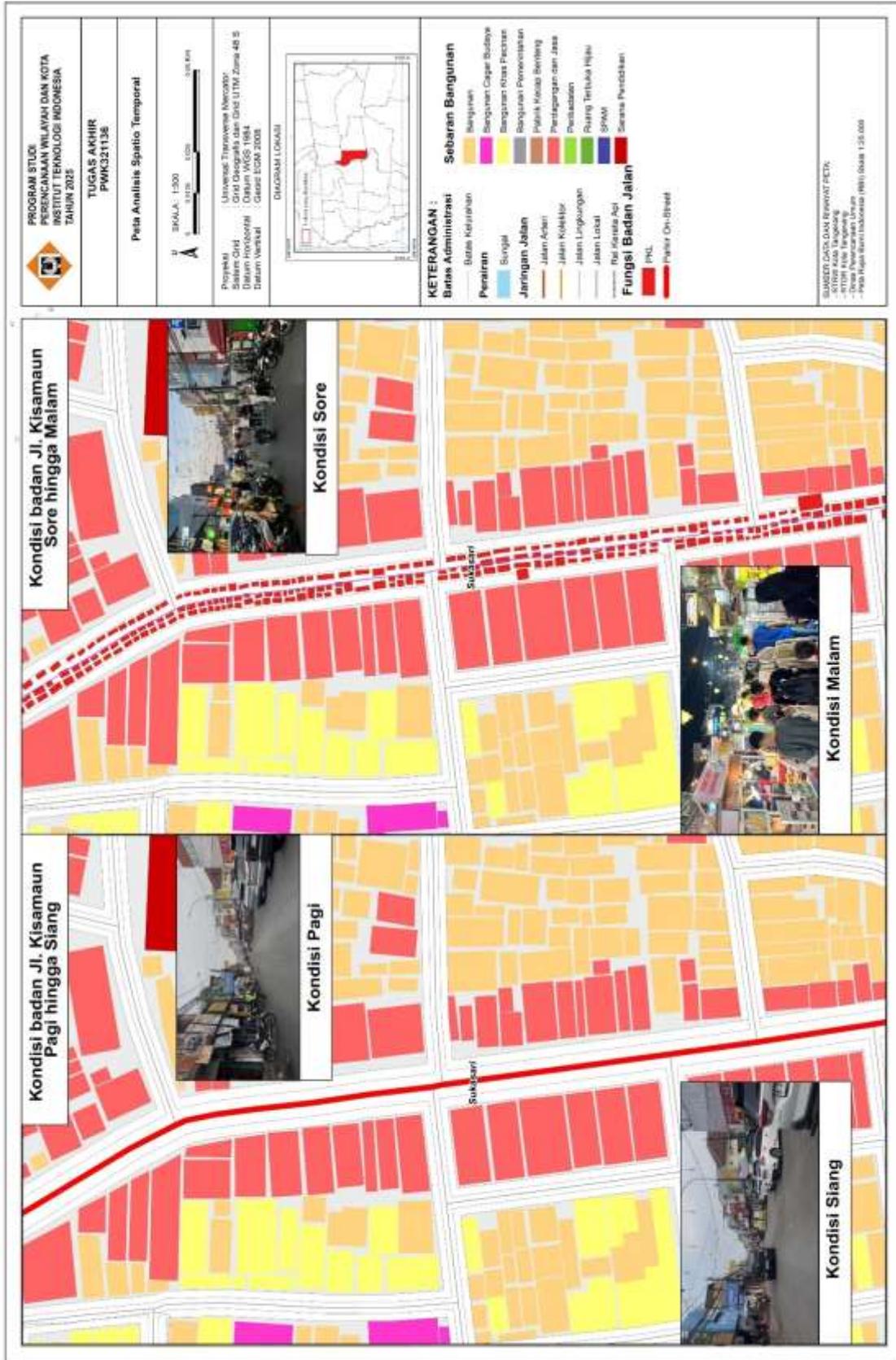
Sumber: Hasil Analisis Peneliti 2025

Hasil analisis spatio-temporal menunjukkan bahwa pemanfaatan ruang di Kawasan Pasar Lama mengalami perubahan signifikan sepanjang hari. Pada pagi hari, aktivitas didominasi oleh perdagangan tradisional di kios tetap, sementara siang hingga sore hari terjadi peningkatan PKL yang memanfaatkan trotoar dan badan jalan. Pada malam hari, kawasan ini bertransformasi menjadi pusat wisata kuliner, mengubah fungsi jalan menjadi ruang makan. Perbandingan weekday dan weekend memperlihatkan perbedaan yang jelas, di mana pada akhir pekan terjadi lonjakan pengunjung dan intensitas penggunaan ruang publik yang lebih tinggi, menyebabkan kemacetan dan konflik ruang semakin kompleks.



Gambar 4.59 Sketsa Analisis Spatio Temporal

Pada kondisi autentik, lebar jalan mencapai 9,2 meter dengan trotoar selebar 1,5 meter di kedua sisi. Pada kondisi ini, ruang jalan berfungsi optimal sebagai jalur pergerakan kendaraan dan pejalan kaki tanpa adanya hambatan dari aktivitas perdagangan. Trotoar memiliki fungsi sebagaimana mestinya sebagai jalur pejalan kaki. Kondisi pagi hingga siang hari, sebagian area jalan, sekitar 3,2 meter di sisi kiri dan kanan 1.1 meter, mulai digunakan untuk parkir *on-street* sementara lebar jalan menyempit menjadi 6 meter, perubahan ini berdampak pada berkurangnya kapasitas jalan. Meskipun begitu, arus lalu lintas pada periode ini masih dapat berfungsi dengan pola pergerakan satu arah. Berbeda dengan pagi hingga siang, kondisi sore hingga malam hari memperlihatkan intensitas pemanfaatan ruang yang semakin tinggi. Pada periode ini, sebagian besar badan jalan, termasuk area yang sebelumnya digunakan untuk parkir *on-street*, diambil alih oleh pedagang kaki lima (PKL). Lebar area yang digunakan pedagang semakin meluas, menyisakan hanya sekitar 2 meter ruang jalan untuk pergerakan. Selain itu, fungsi trotoar sepenuhnya hilang akibat tertutup oleh lapak PKL, sehingga pejalan kaki terpaksa berjalan di badan jalan dan menambah potensi konflik antar pengguna ruang.



Gambar 4.60 Peta Analisis Spatio Temporal

4.2.5 Analisis S.W.O.T

Analisis SWOT adalah alat yang dipakai untuk menyusun faktor-faktor strategis (Rangkuti, 2003:31). Matriks ini dapat menggambarkan secara jelas bagaimana ancaman dan peluang yang dihadapi dapat sesuai dengan kelemahan dan kekuatan yang dimiliki. Analisis SWOT dalam penelitian ini disusun berdasarkan hasil sintesis dari berbagai sub-bab fakta dan analisis. Pendekatan ini digunakan untuk mengidentifikasi faktor **kekuatan (Strengths)**, **kelemahan (Weaknesses)**, **peluang (Opportunities)**, dan **ancaman (Threats)** secara lebih terukur dan berbasis data.

- **Kekuatan (S)** diperoleh dari hasil **analisis kebijakan RDTR & RTRW** dan **potensi daya tarik kawasan** berdasarkan aktivitas wisata dan kuliner.
- **Kelemahan (W)** diturunkan dari hasil **analisis pola sirkulasi, persepsi pengunjung dan pedagang**, serta **keterbatasan fasilitas pendukung**.
- **Peluang (O)** bersumber dari kebijakan revitalisasi kawasan bersejarah, program promosi wisata Kota Tangerang, dan meningkatnya minat wisata kuliner.
- **Ancaman (T)** berasal dari dinamika pemanfaatan ruang yang tidak terkendali, serta potensi penurunan kualitas kawasan.

Berdasarkan hasil analisis terhadap **Kawasan Pasar Lama Kota Tangerang**, ditemukan beberapa masalah krusial yang perlu diperhatikan. Dari **analisis kebijakan**, terlihat adanya **kesenjangan antara rencana tata ruang dan kondisi lapangan**, di mana pengaturan aktivitas perdagangan dan pemanfaatan ruang belum optimal. **Analisis pola sirkulasi** menunjukkan terjadinya **konflik penggunaan ruang**: pagi hingga siang badan jalan dipakai untuk **parkir on-street**, sedangkan malam hari berubah menjadi **lapak PKL**, yang memicu kemacetan dan penurunan kenyamanan kawasan. Dari sisi **persepsi pengguna**, baik pedagang (rata-rata 2,04) maupun pengunjung (2,02) menilai **kondisi fasilitas kurang baik**, dan tingkat kenyamanan juga masih rendah, terutama bagi pedagang. Sementara itu, **analisis spatio-temporal** mengungkap bahwa **peruntukan ruang tidak berubah**, namun terjadi **peningkatan jumlah pengunjung saat akhir pekan** yang menyebabkan kepadatan. Temuan-temuan ini menunjukkan adanya permasalahan terkait **keterbatasan fasilitas, konflik aktivitas, dan ketidakteraturan pemanfaatan ruang**. Faktor-faktor tersebut menjadi dasar penting dalam penyusunan **analisis SWOT** untuk merumuskan strategi penataan kawasan yang lebih efektif dan berkelanjutan.

Tabel 4.19 Matriks S.W.O.T Arahan Pengembangan

Internal	Kekuatan (S) <ol style="list-style-type: none"> 1. Lokasi strategis di pusat Kota Tangerang yang mudah dijangkau (S1) 2. Daya tarik wisata kuliner dan nilai sejarah kawasan (S2) 3. Aktivitas ekonomi tinggi, termasuk sektor informal dan UMKM (S3) 4. Didukung oleh kebijakan RTRW dan RDTR yang mengakomodasi fungsi campuran (S4) 5. Kawasan sudah dikenal luas oleh masyarakat dan wisatawan lokal. (S5) 	Kelemahan (W) <ol style="list-style-type: none"> 1. Ketidakteraturan tata ruang, terutama akibat PKL yang menempati trotoar dan badan jalan. (W1) 2. Minimnya fasilitas pendukung seperti toilet, parkir, tempat sampah. (W2) 3. Kemacetan akibat parkir liar dan sirkulasi lalu lintas yang tidak tertata. (W3) 4. Implementasi kebijakan belum berjalan maksimal di lapangan. (W4)
Eksternal		

<p>Potensi (O)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Potensi pengembangan wisata berbasis sejarah dan budaya lokal (O1) 2. Zonasi fleksibel dalam RDTR mendukung legalitas sektor informal (O2) 3. Dukungan pemerintah dan stakeholder untuk revitalisasi kota lama (O3) 4. Antusiasme masyarakat dalam berpartisipasi mengembangkan kawasan (O4) 5. Kolaborasi multi-pihak pemerintah-swasta-komunitas dalam penataan kawasan (O5) 	<p>Strategi SO</p> <ol style="list-style-type: none"> 6. Revitalisasi kawasan berbasis budaya lokal dan pengembangan wisata kuliner tematik memanfaatkan lokasi strategis dan dukungan kebijakan (S1, S2, S3, S4, O1, O2, O3) 7. Penataan zona perdagangan formal dan informal melalui pendekatan desain kawasan tematik, didukung oleh zonasi fleksibel RDTR (S4, O2, O3, O4) 8. Pembentukan manajemen kawasan kolaboratif yang melibatkan pemerintah, pelaku usaha, dan komunitas (S4, O5) 	<p>Strategi WO</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Pembinaan dan Penataan zona khusus PKL disertai penataan fasilitas umum yang memadai (W1, W2, O2, O3) 2. Penataan fasilitas parkir pada lahan milik Pemerintah Kabupaten Tangerang, serta pembatasan parkir <i>on-street</i> (W2, W3, O5) 3. Pembentukan platform digital berbasis peta interaktif kawasan yang memuat titik lokasi kuliner, parkir legal, toilet, wisata (W4, O2, O5)
<p>Ancaman (T)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Kemacetan dan penurunan kenyamanan pengunjung karena ketidakteraturan (T1) 2. Penurunan daya tarik kawasan akibat lingkungan yang kumuh (T2) 3. Inkonsistensi rencana RDTR dalam pengembangan kawasan (T3) 	<p>Strategi ST</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Mengangkat kembali citra Pasar Lama sebagai ikon budaya dan sejarah Kota Tangerang melalui desain visual kawasan (<i>wayfinding, mural, signage</i>), sehingga mengalihkan fokus dari kekumuhan ke nilai sejarah. (S2, S5, T2) 2. Manfaatkan ruang sempit/tidak terpakai menjadi mini park urban bertema sejarah atau budaya Cina-Peranakan, sebagai tempat istirahat pengunjung dan memperkuat daya tarik visual kawasan. (S2, S5, T2) 	<p>Strategi WT</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Penertiban jam operasional PKL dan kendaraan secara zonasi waktu. (W1, W3, T1) 2. Operasi bersih kawasan secara rutin yang melibatkan pedagang (W2, T2)

Sumber: Hasil Analisis Peneliti 2025

4.2.4.1 Strategi Penataan Fisik

a. Zonasi Tematik Kuliner

Dilakukan pembagian zona berdasarkan karakteristik kuliner:

- Zona Kuliner Tradisional
- Zona Kuliner Malam
- Zona Kuliner Legendaris

Penempatan lapak disesuaikan dengan sirkulasi dan karakter jalan, serta dilengkapi QR Code untuk peta kuliner interaktif. Hal ini berkaitan dengan hasil analisis SWOT yang merespon (S2, S3, O1, dan mengatasi W1).

b. Zona Narasi Sejarah (Story Telling Zone)

Setiap titik kuliner atau gang memiliki narasi pendek mengenai sejarah makanan, kisah toko legendaris, atau cerita komunitas lokal. Disajikan melalui mural, dan infografis. Identitas visual dan branding kawasan dirancang melalui penggunaan elemen-elemen estetika seperti pilihan warna khas, *signage* tematik, mural, serta ornamen yang

merepresentasikan kekayaan budaya Tionghoa-Benteng, serta memanfaatkan ruang sempit/tidak terpakai menjadi mini park urban bertema sejarah atau budaya Cina-Peranakan, sebagai tempat istirahat pengunjung dan memperkuat daya tarik visual kawasan. Selain itu, mural yang menggambarkan sejarah, kehidupan sehari-hari, serta tokoh-tokoh ikonik komunitas Tionghoa-Benteng dapat dipasang pada dinding bangunan untuk menambah daya tarik visual dan edukatif bagi pengunjung. Hal ini dapat menjadi jawaban dari hasil analisis SWOT (S2, S5, O1, T2). untuk memperkuat identitas kawasan, dan mengalihkan perhatian dari kekumuhan.

c. Fasilitas Umum

Penyediaan toilet modular portabel di lokasi-lokasi strategis yang mudah dijangkau dari kawasan wisata kuliner, serta tempat sampah terpilah di berbagai titik, merupakan upaya untuk menjawab keluhan pengunjung terkait minimnya fasilitas penunjang tersebut. Selain itu, penyediaan Alat Pemadam Api Ringan (APAR) juga menjadi aspek penting, mengingat kawasan wisata kuliner kerap menutup akses jalan utama, sehingga menyulitkan mobil pemadam kebakaran untuk mencapai lokasi saat terjadi kebakaran. Upaya ini dilakukan sebagai langkah mitigasi untuk mencegah terjadinya korban jiwa, mengingat beberapa waktu lalu kawasan wisata Pasar Lama Tangerang sempat mengalami insiden kebakaran yang menelan korban dari kalangan pengunjung. Hal ini dapat menjadi jawaban dari hasil analisis SWOT (W2, T2).

4.2.4.2 Strategi Penataan Non-Fisik

Dalam strategi penataan non-fisik ini, peneliti memperoleh berbagai ide dan masukan dari tokoh masyarakat, komunitas, serta pemerintah setempat. Gagasan-gagasan tersebut dihimpun melalui forum diskusi berjudul “*Sarasehan Menggagas Revitalisasi Kota Lama di Kota Tangerang*” yang diselenggarakan di Kampus Yuppentek Indonesia, Kota Tangerang. Forum ini menjadi wadah penting untuk menggali aspirasi dan pandangan berbagai pemangku kepentingan terkait upaya revitalisasi kawasan Pasar Lama Tangerang.

a. Promosi dan Digitalisasi Kawasan

Penerapan aplikasi digital yang menyediakan fitur peta kuliner, jadwal acara, promosi toko, serta narasi sejarah kawasan menjadi salah satu strategi untuk meningkatkan pengalaman wisatawan. Selain itu, pengembangan program *One Day Trip* juga diusulkan, yaitu konsep perjalanan singkat yang ditujukan untuk menarik wisatawan mancanegara maupun lokal, khususnya mereka yang transit di bandara, agar dapat mengunjungi dan menikmati keunikan Kawasan Kota Lama sebelum melanjutkan perjalanan. Strategi ini diharapkan dapat meningkatkan jumlah kunjungan sekaligus memperkenalkan potensi budaya dan kuliner khas daerah secara lebih luas. Hal ini dapat menjadi jawaban dari hasil analisis SWOT (S1, S2, S5).

b. Konsep Kunjungan Wisata

Pengembangan peta interaktif yang memuat informasi mengenai pola kunjungan, lokasi fasilitas pendukung, wisata kuliner, tempat penyelenggaraan event, serta area *riverside* Sungai Cisadane sebagai daya tarik utama, diharapkan dapat menciptakan pengalaman wisata yang menyeluruh bagi pengunjung. Konsep ini tidak hanya berfokus pada aktivitas kuliner semata, tetapi juga mengajak pengunjung untuk memahami sejarah dan warisan budaya kawasan Kota Lama Tangerang, serta menikmati keindahan panorama di sepanjang *riverside* Cisadane. Dengan demikian, wisatawan dapat merasakan perjalanan

yang edukatif, rekreatif, sekaligus estetik selama berkunjung. Hal ini dapat menjadi jawaban dari hasil analisis SWOT (W4, O2, O5)

4.2.4.3 Strategi Penataan Sirkulasi

a. Jalur Pejalan Kaki

Memperluas pedestrian untuk pejalan kaki minimal 2 meter. Dilengkapi fasilitas tempat duduk, dan tempat cuci tangan, ini sangat dibutuhkan bagi pengunjung wisata kuliner dikarenakan minimnya fasilitas tempat duduk, dan kurangnya kenyamanan pengunjung terhadap penggunaan pedestrian. Hal ini menjadi jawaban terhadap hasil Analisis SWOT (W1, W3, T1), dan Analisis Pola Sirkulasi yang menyebutkan adanya inkonsistensi terhadap penggunaan pedestrian.

b. Sistem Perparkiran

Meminimalisir parkir *on-street*, diganti dengan fasilitas parkir *off-street*, strategi ini dapat dikabulkan dengan cara memanfaatkan tanah kosong yang berada di Utara atau pintu masuk utama dari wisata kuliner pasar lama, diketahui tanah tersebut milik pemerintah Kabupaten Tangerang, pemerintah menetapkan tanah itu menjadi Kawasan Pertokoan Kartini/Merdeka, hal ini bisa negosiasi terhadap pemerintah Kota Tangerang dan Kabupaten Tangerang dalam perubahan pemanfaatan kawasan tersebut menjadi fasilitas pendukung terhadap perparkiran wisata kuliner pasar lama. Hal ini menjadi jawaban terhadap Analisis SWOT (S4, W3, O2, O3, O5) dan Analisis Pola Sirkulasi, serta hasil kuesioner yang menyimpulkan banyaknya parkir liar yang menjadi hal yang mengganggu kenyamanan para pengunjung.

c. Jalur Darurat

Kawasan Pasar Lama Kota Tangerang dikenal sebagai pusat aktivitas perdagangan dan wisata kuliner yang sangat padat, terutama pada sore hingga malam hari. Padatnya aktivitas pejalan kaki, keberadaan pedagang kaki lima (PKL), kendaraan pribadi, dan parkir liar menjadikan kawasan ini rentan terhadap kondisi darurat seperti kebakaran, gangguan medis, maupun kemacetan total akibat akses yang tersumbat. Oleh karena itu, penataan jalur darurat menjadi salah satu elemen penting dalam pengembangan konsep penataan kawasan. Hal ini menjadi jawaban terhadap Analisis SWOT (W1, W3, T1) dan Analisis Pola Sirkulasi.

4.3 Konsep Penataan

Pasar Lama Kota Tangerang memiliki sejarah panjang sebagai pusat perdagangan dan interaksi budaya, terutama komunitas Tionghoa Benteng. Dalam perkembangannya, kawasan ini menjelma menjadi pusat kuliner yang ramai dan dikenal luas oleh masyarakat lokal maupun wisatawan. Namun, tingginya aktivitas tersebut tidak diimbangi dengan tata ruang dan fasilitas yang memadai, sehingga menimbulkan ketidakteraturan, kemacetan, serta penurunan kualitas visual kawasan.

Konsep penataan ini disusun sebagai respon terhadap permasalahan dan potensi tersebut, dengan pendekatan berbasis sejarah, budaya lokal, dan revitalisasi fungsi kawasan melalui penataan wisata kuliner bertema.

Penyusunan konsep ini dilandasi oleh hasil analisis yang telah dilakukan, mengidentifikasi kekuatan kawasan seperti lokasi strategis dan daya tarik sejarah, kelemahan seperti ketidakteraturan tata ruang dan minimnya fasilitas, peluang seperti dukungan kebijakan dan potensi wisata sejarah, serta ancaman berupa penurunan kualitas lingkungan kawasan. Dengan mempertimbangkan analisis tersebut, konsep penataan diarahkan untuk

memperkuat kekuatan, memanfaatkan peluang, serta menjawab kelemahan dan ancaman kawasan secara strategis.

Tujuan utama pada konsep penataan ini:

- Menata ruang kawasan secara fungsional dan tematik berdasarkan jenis kuliner.
- Meningkatkan kenyamanan, aksesibilitas, dan kualitas visual kawasan.
- Mengangkat kembali nilai sejarah dan budaya lokal melalui media ruang dan narasi kawasan.

Tabel 4.20 Struktur Konsep Penataan Kawasan

Konsep	Keterangan
Penataan Kawasan	Zonasi
Penataan Sirkulasi	Mobilitas dan Aksesibilitas
Penataan Fisik	Desain Lapak dan Fasilitas
Penataan Non-Fisik	Manajemen dan Promosi Digital

Sumber: Hasil Analisis Peneliti 2025

4.3.1 Konsep Penataan Kawasan

4.3.1.1 Strategi Penataan Fisik

1. Zonasi Tematik Kuliner

Zonasi tematik merupakan pendekatan penataan ruang dalam kawasan kuliner dengan cara mengelompokkan lokasi usaha makanan berdasarkan karakteristik jenis makanan, waktu operasional, hingga narasi sejarah atau budaya yang melekat pada masing-masing usaha. Dalam konteks kawasan Pasar Lama Kota Tangerang, konsep ini dikembangkan untuk menciptakan keteraturan fungsi ruang, memperkuat identitas kawasan, serta meningkatkan kenyamanan pengunjung dalam menjelajahi pengalaman wisata kuliner.

Konsep zonasi tematik kuliner yang diusulkan terbagi ke dalam tiga kategori utama:

- **Zona Kuliner Tradisional**
Berisi makanan khas Tangerang dan Nusantara seperti laksa, soto betawi, kue cucur, dan makanan rumahan. Zona ini dapat ditempatkan di koridor dengan karakter visual khas atau dekat dengan titik yang memiliki nilai sejarah tinggi.
- **Zona Kuliner Legendaris**
Berisi usaha kuliner yang sudah lama berdiri dan memiliki cerita atau sejarah kuat di kawasan Pasar Lama. Contohnya adalah kedai bubur ayam legendaris atau warung kopi tua yang sudah ada sejak puluhan tahun lalu. Zona ini menjadi bagian penting dari narasi sejarah kuliner lokal.
- **Zona Kuliner Malam dan Kekinian**
Berisi makanan modern, *street food* viral, serta minuman kekinian. Zona ini akan beroperasi pada waktu tertentu (sore–malam) dan dapat ditempatkan di koridor jalan yang aktif di malam hari.

Dengan adanya zonasi ini, pengunjung memiliki pengalaman yang lebih terarah dan tematik, sementara para pelaku usaha juga memiliki ruang usaha yang tertata dan sesuai karakter jualannya. Konsep ini menjawab permasalahan ketidakteraturan ruang (W1 dalam analisis SWOT) sekaligus mengoptimalkan kekuatan kawasan dalam hal kekayaan kuliner dan budaya lokal (S2, S3, O1, O2).

a. Studi Preseden: Jonker Street Night Market – Melaka, Malaysia

Konsep zonasi tematik kuliner yang diusulkan di kawasan Pasar Lama memiliki kemiripan dengan pendekatan penataan yang diterapkan di Jonker Street Night Market, Melaka, Malaysia. Kawasan ini dikenal sebagai salah satu pasar malam paling ikonik di Asia

Tenggara, yang berhasil mengintegrasikan fungsi wisata kuliner, warisan budaya, dan penataan ruang publik yang ramah pengunjung.



Sumber: holidaygogogo.com

Gambar 4.61 Studi Preseden Jonker Street Night Market

b. Zonasi dan Narasi Budaya

Jonker Street menerapkan sistem zonasi kuliner berbasis budaya dan jenis makanan, seperti:

- Makanan khas Melayu (sate, nasi lemak)
- Makanan Cina-Peranakan (laksa nyonya, cendol)
- Makanan kekinian dan street food internasional

Penataan warung dan lapak mengikuti sejarah bangunan dan karakter usaha, menciptakan keterkaitan spasial dan historis antar zona. Toko dan kedai yang memiliki nilai sejarah tertentu diberi penekanan visual khusus melalui signage, pencahayaan, dan narasi sejarah, baik dalam bentuk mural, maupun infografis.

c. Keterkaitan dengan Lokasi Penelitian (Pasar Lama Tangerang)

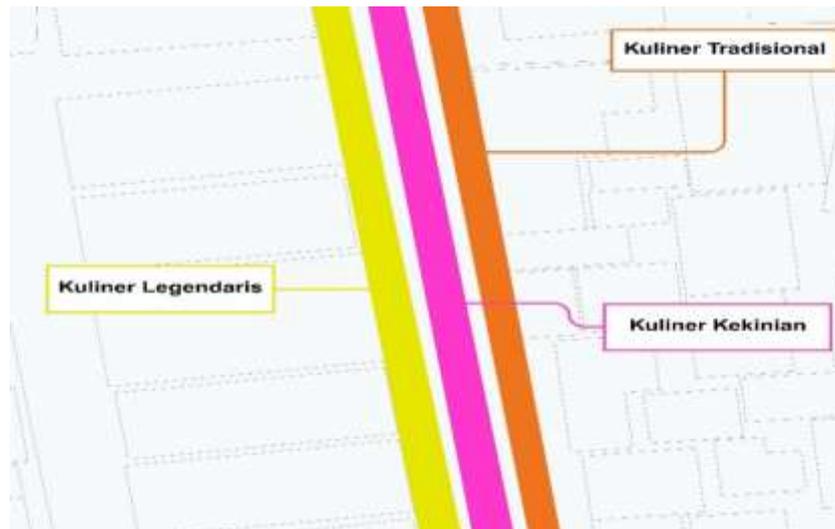
Kawasan Pasar Lama Tangerang memiliki potensi dan karakteristik yang sangat serupa dengan Jonker Street, yakni:

- Terletak di kota lama dengan nilai sejarah tinggi.
- Memiliki komunitas budaya Tionghoa-Benteng yang kuat.
- Menjadi pusat kegiatan ekonomi informal dan wisata kuliner.

Studi preseden Jonker Street menunjukkan bahwa zonasi tematik berbasis kuliner dan sejarah mampu menciptakan kawasan yang hidup, tertib, dan berkarakter. Dalam konteks Pasar Lama Tangerang, pendekatan ini dapat menjadi solusi jangka panjang untuk mengintegrasikan fungsi ekonomi informal dengan nilai sejarah kawasan, melalui pengelompokan kuliner tematik, penguatan identitas.

d. Implementasi Konsep

Implementasi zona tematik kuliner merupakan langkah operasional dari konsep penataan yang bertujuan mengatur fungsi ruang berdasarkan karakteristik makanan, waktu aktivitas, dan narasi sejarah. Zona ini tidak hanya menjadi pengelompokan secara spasial, tetapi juga menjadi upaya membentuk pengalaman wisata kuliner yang berkarakter, dan edukatif.



Sumber: Hasil Desain Peneliti 2025

Gambar 4.62 Implementasi Konsep Zona Tematik Kuliner

Mengingat pola perdagangan di kawasan Pasar Lama Kota Tangerang memiliki karakter pola linear, peneliti merancang desain zonasi tematik yang mengikuti bentuk linier tersebut dengan membaginya ke dalam tiga koridor (*line*) utama. Masing-masing koridor memiliki tema perdagangan yang berbeda, disesuaikan dengan kondisi eksisting dan karakteristik fungsi ruang saat ini.

- Pada koridor sebelah kiri, yang berdekatan dengan deretan toko-toko kuliner legendaris Pasar Lama, dirancang sebagai Zona Kuliner Legendaris, dengan mempertahankan eksistensi dan memperkuat citra sejarah toko-toko tersebut.
- Koridor tengah diarahkan menjadi Zona Kuliner Kekinian, sebagai ruang dinamis yang menampung makanan populer, modern, dan viral yang banyak digemari generasi muda.
- Sementara itu, koridor sebelah kanan ditetapkan sebagai Zona Kuliner Tradisional, yang berisi sajian khas lokal seperti laksa, soto, dan makanan khas yang menjadi identitas kawasan.

Pembagian zona ini bertujuan untuk mengoptimalkan fungsi ruang sesuai karakter eksisting, menciptakan pengalaman wisata kuliner yang terstruktur, serta menjaga keberlanjutan dan keberagaman identitas kuliner di kawasan Pasar Lama.

2. Zona Narasi Sejarah (Story Telling Zone)

Zona Narasi Sejarah atau Storytelling Zone adalah bagian dari strategi penataan kawasan yang bertujuan menghidupkan kembali memori kolektif kawasan melalui pendekatan narasi ruang dan visualisasi sejarah. Dalam konteks kawasan kuliner dan kota lama seperti Pasar Lama Tangerang, ruang tidak hanya berfungsi sebagai tempat berjualan atau berlalu lintas, tetapi juga menyimpan cerita yang membentuk identitas kawasan baik itu sejarah makanan khas, keberadaan toko legendaris, maupun kisah komunitas lokal seperti Tionghoa Benteng. Adapun tujuan dari konsep ini yaitu:

- Mengangkat nilai-nilai sejarah dan budaya lokal yang selama ini tersembunyi atau hanya dikenal oleh komunitas terbatas.
- Mengubah elemen-elemen ruang pasif (dinding gang, tembok toko, lorong kecil) menjadi media edukatif dan pengalaman visual.
- Menciptakan pengalaman wisata yang bukan hanya konsumtif, tetapi juga reflektif dan informatif.

a. Studi Preseden

Adapun studi preseden dari Konsep *Storytelling* ini, yaitu “George Town Street Art di Penang, Malaysia”, daerah ini merupakan kawasan warisan dunia (UNESCO) yang berhasil menghidupkan kembali kota tuanya melalui pendekatan *storytelling urban art*. Sejak tahun 2012, kota ini dipenuhi dengan mural-mural tematik yang menggambarkan kehidupan masyarakat lokal, makanan khas, hingga permainan tradisional, hasil kolaborasi antara seniman, pemerintah lokal, dan komunitas.



Sumber: holidaygogogo.com

Gambar 4.63 Studi Preseden Geoge Town Penang Malaysia

b. Keterkaitan dengan Lokasi Penelitian

Dalam konteks Pasar Lama Kota Tangerang, bentuk implementasi tersebut memiliki relevansi yang sangat tinggi. Kawasan ini juga merupakan kota lama yang memiliki pengaruh budaya Tionghoa-Benteng yang kuat, baik secara fisik, sosial, maupun kultural. Kawasan Pasar Lama memiliki gang-gang sempit, dinding tua, dan ruang visual pasif yang belum dimanfaatkan secara optimal. Elemen-elemen tersebut sangat potensial untuk diubah menjadi media edukatif melalui mural dan narasi sejarah.

Penerapan *storytelling zone* di Pasar Lama sangat cocok untuk:

- Mengangkat kembali kisah komunitas Tionghoa-Benteng, yang memiliki kontribusi besar dalam membentuk identitas kawasan.
- Menampilkan sejarah makanan khas Tangerang, seperti laksa, kue rangi, atau makanan toko tua yang telah berdiri puluhan tahun.
- Membangun citra kawasan secara visual dan naratif, menjadikan Pasar Lama tidak hanya sekadar tempat berjualan makanan, tetapi juga destinasi yang menyimpan cerita dan nilai budaya yang dalam.

Melalui pendekatan ini, setiap sudut kawasan dapat memiliki makna, dan pengunjung tidak hanya menjadi konsumen kuliner, tetapi juga penikmat cerita. Hal ini memperkuat posisi Pasar Lama sebagai koridor rasa dan warisan, tempat bertemunya kelezatan kuliner dan kekayaan sejarah dalam satu pengalaman ruang yang utuh.

c. Implementasi Konsep

Penerapan zona narasi sejarah (*storytelling zone*) dalam kawasan kota lama telah berhasil dilakukan di berbagai kota dunia, salah satunya di kawasan George Town, Penang, Malaysia. Di sana, bentuk implementasinya diwujudkan melalui mural dan instalasi seni yang berfungsi sebagai media penyampai sejarah dan budaya lokal. Dinding-dinding bangunan tua serta gang-gang sempit dihidupkan kembali dengan lukisan bertema sejarah toko, makanan lokal, serta tradisi masyarakat Cina-Peranakan, yang menjadi identitas utama kawasan tersebut.



Sumber: reddit.com

Gambar 4.64 Implementasi Konsep Storytelling George Town

Sebagian besar mural tersebut dilengkapi dengan QR Code interaktif yang terhubung ke berbagai konten digital, seperti cerita tertulis, video dokumenter pendek, hingga aplikasi pemandu wisata berbasis rute tematik. Hal ini memungkinkan pengunjung untuk memperoleh pengalaman wisata yang lebih mendalam, tidak hanya menikmati suasana dan makanan, tetapi juga memahami sejarah dan narasi budaya yang melekat pada ruang-ruang yang mereka lewati.

3. Fasilitas Umum

Fasilitas umum merupakan elemen penting dalam mendukung kenyamanan, keamanan, dan kualitas pengalaman pengunjung di kawasan wisata kuliner. Dalam konsep penyediaan fasilitas publik menjadi bagian penting dari upaya peningkatan kualitas ruang kawasan Pasar Lama Tangerang. Fasilitas seperti tempat duduk, meja makan umum, tempat cuci tangan, toilet modular, tempat sampah terpilah, hingga alat pemadam api ringan (APAR) dirancang untuk meminimalisir resiko terhadap insiden kebakaran, mengingat pedagang di wisata kuliner menggunakan alat masak berbahan gas.

Selama ini, pengunjung kawasan Pasar Lama seringkali mengeluhkan minimnya fasilitas pendukung yang menunjang kenyamanan selama berada di lokasi, khususnya pada malam hari atau saat akhir pekan ketika tingkat kunjungan membludak. Beberapa keluhan yang sering muncul meliputi:

- Tidak tersedianya toilet umum yang bersih dan mudah dijangkau.
- Tidak adanya tempat duduk atau meja makan bersama bagi pengunjung.
- Tidak cukupnya tempat sampah sehingga menimbulkan tumpukan sampah di jalan.
- Tidak adanya sistem mitigasi kebakaran yang memadai, meski aktivitas kuliner banyak menggunakan alat masak berisiko tinggi di ruang publik.

Berdasarkan observasi dan laporan media, kawasan ini pernah mengalami insiden kebakaran yang menimbulkan korban jiwa akibat keterlambatan penanganan darurat terutama karena kendaraan pemadam tidak dapat mengakses lokasi secara cepat.

Untuk itu, penyediaan fasilitas umum tidak hanya penting dari segi kenyamanan, tetapi juga menyangkut aspek keselamatan, dan keberlanjutan lingkungan kawasan.

a. Studi Preseden

Adapun studi preseden dari konsep Penyediaan Fasilitas umum ini, yaitu Kota Tua Jakarta. Dalam penataan kawasan Kota Tua, Dinas Pariwisata dan Dinas Pertamanan DKI Jakarta menyediakan berbagai fasilitas pendukung secara modular dan mobile, seperti toilet portabel, tempat duduk kayu tematik, titik cuci tangan, serta lampu penerangan bergaya kolonial. Fasilitas ini ditempatkan di titik-titik strategis dekat zona keramaian dan jalur pejalan kaki.

b. Implementasi Konsep

1) Toilet Portable

Penyediaan fasilitas toilet portabel merupakan salah satu elemen utama dalam strategi penataan fasilitas umum di kawasan wisata kuliner Pasar Lama. Berdasarkan hasil observasi dan keluhan pengunjung, kawasan ini masih sangat minim fasilitas sanitasi, terutama toilet yang mudah diakses, bersih, dan ramah pengunjung. Adapun tujuan dari konsep penyediaan toilet ini yaitu;

- Meningkatkan kenyamanan dan kepuasan pengunjung selama berwisata kuliner.
- Menjawab kebutuhan dasar fasilitas sanitasi di ruang publik yang aktif secara ekonomi.
- Mendukung standar kawasan wisata yang sehat dan ramah lingkungan.
- Menanggapi keluhan pengunjung serta memperkuat citra kawasan sebagai tempat yang tertib dan terkelola dengan baik.

Toilet modular dapat ditempatkan secara semi permanen selama jam operasional dan dibongkar saat tutup.



Sumber: biofive.co.id

Gambar 4.65 Implementasi Konsep Penyediaan Toilet

2) Tempat Duduk

Penyediaan fasilitas tempat duduk publik merupakan bagian penting dalam strategi peningkatan kualitas ruang kawasan wisata kuliner. Dalam konteks kawasan Pasar Lama Kota Tangerang, yang memiliki arus pengunjung tinggi dan didominasi oleh aktivitas makan di tempat, keberadaan tempat duduk menjadi fasilitas penting untuk meningkatkan kenyamanan, memperpanjang durasi kunjungan, serta membentuk tata ruang yang manusiawi. Hasil observasi di lapangan menunjukkan bahwa mayoritas pengunjung Pasar Lama saat ini tidak memiliki tempat yang layak untuk menikmati makanan yang dibeli, yang menciptakan kesan tidak tertib dan menurunkan kualitas visual serta kenyamanan kawasan.



Sumber: krjogja.com

Gambar 4.66 Konsep Penyediaan Tempat Duduk

Penyediaan tempat duduk publik di ruang terbuka kawasan wisata kuliner merupakan bagian dari standar minimum kawasan wisata, sebagaimana tercantum dalam Peraturan Menteri Pariwisata dan Ekonomi Kreatif No. 5 Tahun 2020 tentang Standar Usaha Wisata Kuliner:

“Penyelenggara usaha wisata kuliner wajib menyediakan fasilitas pendukung berupa tempat duduk dan meja bagi konsumen, baik yang bersifat tetap maupun temporer.”

Dengan demikian, fasilitas tempat duduk tidak hanya menjadi penunjang kenyamanan, tetapi juga bagian dari kewajiban legal dan komitmen pemerintah dalam menata kawasan informal yang tertib dan ramah pengunjung.

3) Tempat Cuci Tangan

Penyediaan tempat cuci tangan (*hand-washing station*) merupakan bagian dari kebutuhan sanitasi dasar dalam kawasan publik, khususnya di ruang-ruang terbuka yang digunakan untuk aktivitas makan dan minum. Dalam kawasan Pasar Lama Kota Tangerang, yang berkembang sebagai destinasi wisata kuliner malam hari, keberadaan fasilitas ini menjadi kebutuhan wajib, baik untuk alasan kesehatan, kebersihan, maupun kesadaran kolektif terhadap gaya hidup sehat pascapandemi.

Fasilitas tempat cuci tangan dapat ditempatkan di atas trotoar, dengan memanfaatkan sebagian kecil dari ruang trotoar yang tersedia. Penempatan ini tidak akan mengganggu fungsi utama jalur pejalan kaki, selama dilakukan dengan memperhatikan lebar minimal sirkulasi pedestrian. Selain itu, rencana penataan kawasan Pasar Lama yang telah dirancang oleh PT Tangerang Nusantara Global (PT TNG) khususnya pembangunan jaringan air bersih di bawah trotoar memiliki relevansi langsung terhadap implementasi tempat cuci tangan, karena ketersediaan jaringan tersebut memungkinkan koneksi air bersih secara teknis lebih efisiensi.



Sumber: medcom.id

Gambar 4.67 Konsep Penyediaan Tempat Cuci Tangan

Implementasi tempat cuci tangan dalam kawasan wisata kuliner Pasar Lama adalah intervensi sederhana namun krusial yang mencerminkan kualitas pengelolaan kawasan dan kepedulian terhadap pengunjung. Dengan desain yang menarik, aksesibilitas tinggi, serta sistem pemeliharaan yang terorganisir, fasilitas ini dapat memperkuat citra Pasar Lama sebagai kawasan kuliner yang tidak hanya lezat, tetapi juga bersih, sehat, dan beradab.

4) APAR

Kawasan Pasar Lama Kota Tangerang merupakan ruang publik yang aktif dengan aktivitas kuliner malam yang padat. Sebagian besar pedagang menggunakan alat masak portabel berbahan bakar gas (LPG) dan minyak, yang memiliki risiko kebakaran tinggi jika tidak ditangani dengan baik. Mengingat ruas jalan di kawasan ini sempit dan sering kali dipadati

oleh lapak dan pengunjung, maka dalam situasi darurat, akses kendaraan pemadam kebakaran menjadi sangat terbatas. Oleh karena itu, penyediaan Alat Pemadam Api Ringan (APAR) menjadi bagian penting dari strategi mitigasi risiko dan perlindungan keselamatan pengunjung dan pelaku usaha.

Insiden kebakaran yang pernah terjadi di kawasan Pasar Lama menegaskan lemahnya kesiapsiagaan dan infrastruktur darurat di ruang publik tersebut. Ketika jalur utama tertutup oleh aktivitas kuliner malam dan kendaraan tidak dapat melintas, tindakan cepat hanya bisa dilakukan jika tersedia alat pemadam di lokasi, khususnya APAR yang ringan, mudah digunakan, dan efektif pada tahap awal kebakaran.

Penempatan APAR disesuaikan dengan pola pergerakan dan konsentrasi aktivitas, antara lain:

- Tiang penerangan di koridor utama
- Dekat simpang jalan, titik temu antara zona kuliner
- Dekat sentra PKL yang menggunakan kompor gas

Menurut Peraturan Menteri Pariwisata No. 5 Tahun 2020 tentang Standar Usaha Wisata Kuliner. Jarak ideal penempatan APAR adalah setiap 50 hingga 70 meter, dengan posisi yang mudah terlihat dan dijangkau, yaitu pada ketinggian antara 1 hingga 1,5 meter dari permukaan tanah. Mengingat panjang koridor kawasan wisata kuliner Pasar Lama mencapai sekitar 450 meter, maka secara teknis memungkinkan untuk penyediaan sebanyak 4 hingga 5 unit APAR yang tersebar merata di sepanjang zona aktivitas utama. Penempatan ini akan menciptakan jangkauan proteksi awal yang memadai dalam mengantisipasi risiko kebakaran di ruang publik yang padat aktivitas.

5) Tempat Pembuangan Sampah

Banyaknya aktivitas perdagangan, kuliner, dan pengunjung menyebabkan volume sampah meningkat signifikan, terutama pada malam hari dan akhir pekan. Kurangnya jumlah TPS, penempatan yang kurang strategis, dan sistem pengelolaan yang belum optimal memicu penumpukan sampah di trotoar dan badan jalan, menurunkan kenyamanan, estetika, serta kualitas lingkungan kawasan. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 03/PRT/M/2013 tentang Penyelenggaraan Prasarana dan Sarana Persampahan menegaskan pentingnya lokasi TPS yang strategis, tidak mengganggu lalu lintas, serta ramah lingkungan. Strategi penataan fasilitas TPS di Pasar Lama Kota Tangerang difokuskan pada pengelolaan sampah yang efektif tanpa mengganggu aktivitas kawasan. Upaya yang dilakukan meliputi **penambahan dan relokasi TPS** di titik strategis, **penerapan sistem pemilahan sampah organik, anorganik, dan residu** dengan tempat sampah berwarna, serta **pengangkutan terjadwal lebih intensif** pada malam hari dan akhir pekan. Selain itu, diperlukan **kolaborasi antara DLH, pengelola kawasan, pedagang, dan komunitas** untuk mendukung pengelolaan yang optimal. Sebagai penunjang, **TPS portabel berdesain tertutup** disediakan saat akhir pekan untuk menjaga kebersihan dan estetika kawasan.



Sumber: istockphoto.com

Gambar 4.68 Konsep Penyediaan Fasilitas Pembuangan Sampah

4.3.1.2 Strategi Penataan Non-Fisik

1. Promosi dan Digitalisasi Kawasan

Penataan non-fisik merupakan strategi penting dalam pengembangan kawasan wisata, khususnya dalam aspek peningkatan citra, penyebaran informasi, serta penguatan daya tarik kawasan secara kultural dan ekonomis. Dalam konteks kawasan Pasar Lama Kota Tangerang, strategi promosi dan digitalisasi kawasan diarahkan untuk menciptakan pengalaman wisata yang tidak hanya bersifat konsumtif, tetapi juga interaktif, informatif, dan terkoneksi secara digital.

Pendekatan utama pada konsep ini mencakup digitalisasi informasi kawasan melalui aplikasi atau platform digital yang menyediakan peta kuliner interaktif, hingga konten sejarah dan budaya lokal.

Adapun tujuan dari konsep ini yaitu;

- 1) Meningkatkan aksesibilitas informasi bagi pengunjung domestik dan mancanegara.
- 2) Memperkenalkan narasi sejarah, toko legendaris, serta keunikan kuliner lokal.
- 3) Membangun branding kawasan Pasar Lama sebagai destinasi wisata budaya yang relevan di era digital.

a. Studi Preseden

Jalan Malioboro merupakan salah satu kawasan wisata ikonik di Indonesia yang menggabungkan kekuatan budaya, sejarah, ekonomi lokal, dan digitalisasi kawasan secara terpadu. Pemerintah Kota Yogyakarta melalui Dinas Pariwisata dan Dinas Kominfo telah mengembangkan strategi promosi dan digitalisasi kawasan Malioboro untuk menjawab tantangan pariwisata modern dan ekspektasi wisatawan milenial.

Melalui aplikasi Jogja Smart Service (JSS), Pemkot Yogyakarta menyediakan berbagai fitur digital yang relevan untuk wisatawan dan masyarakat umum, antara lain:

- Peta wisata interaktif yang menunjukkan lokasi tempat kuliner, penginapan, toko oleh-oleh, tempat ibadah, toilet umum, serta titik transportasi umum.
- Kalender event budaya dan komunitas, seperti Festival Malioboro, Sekaten, atau pertunjukan seni di titik nol kilometer.
- Direktori UMKM dan cendera mata lokal, lengkap dengan rating dan ulasan pengunjung.
- Informasi sejarah dan cerita lokal tentang Malioboro, Keraton Yogyakarta, Benteng Vredenburg, hingga kisah-kisah toko legendaris yang masih beroperasi sejak zaman kolonial.



Sumber: jogja.tribunnews.com

Gambar 4.70 Konsep Strategi Promosi dan Digitalisasi

Aplikasi ini juga terhubung dengan kanal aduan masyarakat, informasi parkir online, serta fitur e-payment untuk layanan publik. Dampak dari strategi digitalisasi Malioboro yaitu:

- Peningkatan pengalaman pengunjung secara mandiri dan interaktif.
- Perluasan akses informasi sejarah dan budaya, yang biasanya hanya tersedia lewat media konvensional.
- Memperkuat identitas kawasan sebagai kota budaya yang adaptif terhadap perkembangan zaman.

b. Implementasi Konsep

Sebagai bagian dari strategi digitalisasi kawasan, pengembangan aplikasi atau website interaktif kawasan wisata Pasar Lama berperan penting dalam menjawab kebutuhan informasi, navigasi, dan promosi secara real-time. Platform ini dirancang sebagai alat bantu utama bagi pengunjung untuk menjelajahi kawasan dengan lebih mudah, terarah, dan menyenangkan, sambil memperkenalkan kekayaan kuliner dan sejarah lokal secara lebih luas.

1) Peta Kuliner Interaktif

Menampilkan layout kawasan, dan pengunjung dapat melihat posisi mereka secara real-time, menemukan lapak terdekat, fasilitas, dan mengatur rute sesuai minat, setiap titik dilengkapi informasi ringkas, dan foto.

2) Narasi Digital Toko Legendaris dan Kuliner Khas

Menampilkan informasi terkait sejarah singkat toko atau resep khas, video mini dokumenter atau testimoni pemilik toko, galeri foto atau cerita komunitas, serta memberikan dimensi naratif dan edukatif dalam pengalaman berwisata kuliner.

2. Konsep Kunjungan Wisata

Konsep Kunjungan Wisata dalam penataan non-fisik kawasan Pasar Lama Kota Tangerang merupakan strategi yang bertujuan menciptakan alur pengalaman wisata yang menyeluruh dan terpandu secara fisik di kawasan. Tidak seperti strategi digitalisasi berbasis aplikasi, pendekatan ini menekankan pada aktivasi kawasan secara spasial dan tematik langsung di lapangan, dengan peta, signage, elemen penunjuk arah, serta pengkurasian narasi wisata.

Tujuan utama dari konsep ini adalah agar pengunjung tidak hanya datang untuk menikmati kuliner saja, tetapi diarahkan melalui jalur wisata yang terstruktur, yang memperkenalkan mereka pada:

- Nilai sejarah dan budaya lokal (komunitas Tionghoa Benteng),
- Toko-toko legendaris dan titik kuliner khas,
- Area rekreatif seperti riverside Sungai Cisadane,
- Ruang-ruang publik aktif, mural, dan titik cerita kawasan.

Dengan demikian, kunjungan wisata tidak hanya bersifat konsumtif, tetapi edukatif, dan estetik, sesuai dengan karakter kawasan kota lama.

a. Studi Preseden

Salah satu studi preseden yang relevan dalam pengembangan konsep kunjungan wisata tematik adalah yang diterapkan di Kota Lama Semarang. Pemerintah Kota Semarang, bekerja sama dengan komunitas heritage setempat, mengembangkan jalur wisata tematik berbasis pedestrian yang menuntun pengunjung untuk menjelajahi kawasan kota tua secara fisik dan naratif, tanpa bergantung pada aplikasi digital.

Penataan rute wisata ini dilakukan secara tematik, dengan membagi jalur menjadi beberapa kategori berdasarkan kekuatan karakter kawasan. Terdapat beberapa jalur utama, seperti Jalur Arsitektur Kolonial, Jalur Gereja Blenduk, Jalur Galeri & UMKM, serta Jalur Pasar Johar. Setiap jalur dilengkapi dengan peta fisik, penanda arah, dan papan informasi yang menyampaikan narasi sejarah secara ringkas namun menarik di titik-titik pemberhentian penting.

Pengunjung tidak hanya diarahkan untuk melihat objek-objek bersejarah, tetapi juga diajak untuk mengalami ruang melalui narasi spasial yang disusun secara berurutan. Selain informasi sejarah, setiap akhir jalur juga menyediakan tempat duduk umum, toilet, dan ruang istirahat, sehingga menjadikan pengalaman wisata tidak hanya bersifat edukatif, tetapi juga nyaman.

Studi ini menunjukkan bahwa penataan kawasan wisata berbasis alur cerita yang tertanam langsung dalam elemen-elemen ruang fisik seperti signage, infografis, dan ritme jalur dapat menciptakan pengalaman wisata yang utuh, mendalam, dan berkesan, tanpa harus mengandalkan teknologi tinggi. Pendekatan seperti ini sangat relevan untuk kawasan kota lama lainnya, termasuk Pasar Lama Kota Tangerang, yang memiliki konteks historis, karakter visual, dan pola ruang yang serupa.

b. Implementasi Konsep

Berdasarkan hasil studi eksisting dan observasi lapangan, implementasi konsep kunjungan wisata tematik di Pasar Lama Kota Tangerang dapat dilakukan melalui empat tahapan strategis yang saling berkesinambungan.

Pertama, pemetaan jalur wisata dilakukan dengan menetapkan tiga rute utama: *kuliner dan sejarah*, *budaya lokal*, dan *riverside*. Rute ditentukan berdasarkan kekuatan spasial dan nilai cerita kawasan.

Kedua, penempatan fasilitas penunjang seperti peta rute, signage arah, papan cerita, marka jalur, tempat duduk, tempat sampah, dan titik cuci tangan pada zona istirahat guna meningkatkan kenyamanan dan orientasi pengunjung.

Ketiga, kurasi narasi lokal dilakukan dengan menyusun cerita-cerita pendek di setiap titik rute yang divisualisasikan melalui mural atau panel informasi, melibatkan komunitas, pelaku sejarah, dan pemilik usaha lokal.

Keempat, aktivasi komunitas dilakukan dengan melibatkan warga sebagai pengelola rute, narator lokal, atau penyelenggara event wisata terjadwal. Dengan pendekatan ini, kunjungan wisata menjadi lebih bermakna, berkelanjutan, dan memperkuat identitas kawasan.

Tabel 4.21 Struktur Konsep Jalur Wisata Tematik

Nama Jalur	Rute	Fokus Konten
Rute Rasa dan Cerita	Gerbang masuk - toko kuliner legendaris - mural sejarah	Sejarah makanan khas & toko tua
Jalur Warisan Tionghoa	Vihara - Lorong Pecinan - Gang budaya	Identitas komunitas & tradisi lokal
Riverside Walk	Ujung jalan Kisamaun - tepian Cisadane - titik duduk umum	Relaksasi, lanskap, spot foto & refleksi sejarah perdagangan sungai

Sumber: Hasil Desain Peneliti 2025

Struktur jalur wisata tematik di kawasan Pasar Lama Kota Tangerang dibagi menjadi tiga rute utama yang dirancang untuk memberikan pengalaman kunjungan yang berbeda namun saling melengkapi. Rute Rasa dan Cerita mengajak pengunjung menyusuri toko kuliner legendaris dan mural sejarah, menonjolkan narasi makanan khas dan jejak toko tua. Jalur Warisan Tionghoa-Cina Benteng berfokus pada lorong-lorong budaya, vihara, dan ruang komunitas yang merepresentasikan identitas lokal. Sementara itu, Riverside Walk mengarahkan pengunjung ke tepi Sungai Cisadane untuk menikmati suasana santai,

lanskap, dan refleksi sejarah perdagangan sungai. Ketiga jalur ini disusun agar kunjungan menjadi lebih terarah, bermakna, dan sesuai karakter kawasan.

4.3.2 Konsep Penataan Sirkulasi

1. Jalur Pejalan Kaki

Penataan jalur pejalan kaki (pedestrian) merupakan elemen penting dalam mendukung terciptanya kawasan wisata kuliner yang nyaman, dan aman. Dalam konteks Pasar Lama Kota Tangerang, pergerakan pejalan kaki sangat dominan, terutama pada malam hari ketika aktivitas kuliner memuncak. Namun, kondisi eksisting menunjukkan bahwa jalur pedestrian masih sempit, tidak merata, dan sering terhalang oleh parkir liar maupun aktivitas PKL, yang menyebabkan terganggunya kenyamanan dan kelancaran pergerakan pengunjung.

Sebagai solusi, konsep penataan yang diusulkan adalah pelebaran trotoar hingga minimal 2 meter, yang akan memungkinkan pergerakan dua arah pejalan kaki secara nyaman dan aman. Jalur pedestrian ini juga akan dilengkapi dengan fasilitas pendukung, seperti tempat duduk tematik, tempat cuci tangan di titik strategis, penerangan ramah pejalan kaki, serta pot tanaman dan ornamen kawasan untuk meningkatkan kualitas visual.

Penataan ini tidak hanya berfungsi sebagai sarana mobilitas, tetapi juga menjadi bagian dari strategi membangun kawasan publik yang tertib, dan mendukung interaksi sosial.

Strategi penataan jalur pedestrian ini sejalan dengan rencana penataan tahap menengah yang disusun oleh PT Tangerang Nusantara Global (PT TNG), selaku pengelola kawasan. Dalam perencanaan tersebut, pelebaran trotoar menjadi minimal 2 meter telah ditetapkan sebagai prioritas utama, bersamaan dengan:

- Peningkatan jaringan air bersih dan kabel bawah tanah di bawah trotoar,
- Penyediaan tempat duduk umum dan pedestrian lighting (lampu PJU pejalan kaki),
- Penataan drainase dan permukaan trotoar menggunakan material anti-slip.

Langkah ini menunjukkan bahwa penataan jalur pedestrian tidak dilakukan secara terpisah, melainkan sebagai bagian dari integrasi utilitas, infrastruktur jalan, dan peningkatan kualitas ruang publik kawasan. Dengan demikian, konsep ini memiliki dukungan kelembagaan dan perencanaan konkret, yang dapat segera diimplementasikan secara bertahap.

2. Parkir

Dalam rangka meningkatkan kenyamanan, kelancaran sirkulasi, dan estetika kawasan wisata kuliner Pasar Lama, strategi penataan parkir diarahkan pada pengurangan parkir *on-street* (di badan jalan) dan alih fungsi ke sistem parkir *off-street*. Parkir yang selama ini tersebar di koridor jalan utama (seperti Jalan Kisamaun dan Jalan Raya Kali Pasir) terbukti menimbulkan penyempitan jalur sirkulasi, konflik dengan pejalan kaki, serta menurunkan kualitas ruang kawasan. Konsep ini bertujuan untuk;

- Meminimalisir dominasi kendaraan di ruang publik, khususnya pada jam operasional wisata malam.
- Meningkatkan kapasitas pedestrian dan jalur *emergency*.
- Mengintegrasikan fasilitas parkir sebagai bagian dari sistem kawasan, bukan sebagai gangguan.

Terdapat lahan kosong milik Pemerintah Kabupaten Tangerang yang berada di sebelah utara kawasan, tepat di pintu masuk utama wisata kuliner Pasar Lama. Saat ini, lahan tersebut direncanakan sebagai Kawasan Pertokoan Kartini/Merdeka. Namun, dengan pendekatan strategis, lahan ini dapat dinegosiasikan atau dikolaborasi antara Pemerintah Kota Tangerang dan Pemerintah Kabupaten Tangerang untuk diadaptasi

sebagai fasilitas parkir *off-street*, minimal secara sementara hingga masterplan terpadu disusun ulang. Langkah ini membuka peluang untuk, penyediaan lahan parkir terpusat dengan kapasitas besar, mengurangi tekanan parkir di ruas jalan utama dan memaksimalkan fungsi pedestrian.

a. Studi Preseden

Salah satu studi preseden yang relevan dalam perencanaan penataan parkir kawasan wisata adalah kawasan Malioboro, Yogyakarta. Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta telah berhasil menerapkan pendekatan komprehensif dalam menata kawasan ini menjadi koridor wisata berbasis *pedestrian-first*, yang ramah bagi pejalan kaki dan minim konflik dengan kendaraan bermotor.

Salah satu strategi utama yang diterapkan adalah relokasi parkir dari badan jalan (*on-street*) ke zona *off-street* di luar koridor utama. Titik-titik seperti Abu Bakar Ali dan Terminal Ngabean difungsikan sebagai kantong parkir utama bagi wisatawan, sehingga kendaraan pribadi tidak lagi menumpuk di sepanjang jalur utama Malioboro.



Sumber: ktjogja.com

Gambar 4.72 Konsep Parkir *Off-Street*

Sistem perparkiran yang diberlakukan juga tidak sembarangan. Pemerintah mengatur tiket dan tarif parkir secara resmi, serta menerapkannya secara terpusat dan digital melalui kerja sama dengan pihak pengelola parkir. Pendekatan ini terbukti efektif dalam mengurangi kemacetan, menurunkan tekanan kendaraan terhadap ruang publik, dan sekaligus meningkatkan kenyamanan dan keamanan pengunjung secara signifikan.

Melalui strategi tersebut, Malioboro telah menunjukkan bahwa penataan parkir yang terintegrasi dengan sirkulasi pejalan kaki dan pengalaman wisata dapat meningkatkan kualitas kawasan kota lama secara menyeluruh. Pendekatan ini sangat relevan untuk dijadikan inspirasi dalam pengelolaan kawasan Pasar Lama Tangerang, terutama dalam mengatasi persoalan parkir liar dan sempitnya jalur pedestrian.

b. Implementasi Konsep

Untuk merealisasikan strategi pengurangan parkir *on-street* dan mengalihkan fungsi ke sistem parkir *off-street* yang lebih tertib, terpusat, dan tidak mengganggu sirkulasi pedestrian, dibutuhkan serangkaian langkah implementatif yang terstruktur. Strategi ini tidak hanya menasar aspek teknis, tetapi juga kelembagaan dan koordinasi lintas wilayah mengingat lokasi lahan parkir yang potensial berada di luar kewenangan administratif Kota Tangerang.

Langkah awal yang perlu dilakukan adalah peninjauan status hukum dan teknis terhadap lahan kosong yang terletak di bagian utara kawasan Pasar Lama tepatnya di pintu masuk utama koridor wisata kuliner. Lahan ini diketahui merupakan aset milik Pemerintah Kabupaten Tangerang dan saat ini direncanakan sebagai Kawasan Pertokoan

Kartini/Merdeka. Untuk mengoptimalkan fungsinya sebagai kantong parkir kawasan wisata, perlu dilakukan pendekatan koordinatif antar pemerintah daerah, yakni antara Pemkab Tangerang dan Pemkot Tangerang. Dalam prosesnya, kedua pihak dapat menyusun skema pemanfaatan bersama dengan model kerja sama yang fleksibel dan saling menguntungkan. Skema tersebut bisa berupa kerja sama antara Pemerintah Kota Tangerang dengan Kabupaten Tangerang terkait pemanfaatan lahan tersebut menjadi lahan hibah untuk penyediaan fasilitas umum pendukung wisata kuliner. Setelah memperoleh kesepakatan pemanfaatan lahan, selanjutnya dilakukan langkah tegas dalam penertiban parkir di badan jalan (*on-street*) yang selama ini mengganggu pergerakan pejalan kaki dan mempersempit koridor sirkulasi.

Diketahui bahwa lahan kosong yang terletak di pintu masuk utama kawasan Pasar Lama memiliki luas sebesar 3.188 meter persegi. Dalam strategi penataan kawasan, lahan ini direncanakan untuk dikembangkan sebagai fasilitas pendukung perparkiran guna menunjang aktivitas wisata kuliner. Konsep pengembangan yang diusulkan adalah pembangunan fasilitas parkir dua lantai, yang diharapkan mampu menampung moda transportasi roda dua maupun roda empat dalam jumlah yang signifikan. Selain itu, di bagian sisi lahan yang berbatasan langsung dengan koridor utama wisata kuliner, akan dibangun kantong parkir terbuka dengan panjang sekitar 70 meter, yang berfungsi sebagai zona *drop-off* dan parkir cepat bagi kendaraan pribadi. Penyediaan fasilitas ini juga mempertimbangkan kedekatan terhadap akses utama dan keberadaan titik kumpul pengunjung.

c. Perhitungan Kebutuhan dan Kapasitas Parkir *Off-Street*

Perhitungan kapasitas parkir dilakukan menggunakan pendekatan kebutuhan luas per petak parkir berdasarkan standar teknis perparkiran. Rumus yang digunakan adalah sebagai berikut:

Jumlah petak per lantai = Luas lantai efektif / Kebutuhan luas per petak

Total kapasitas = Jumlah petak per lantai x Jumlah lantai

Sumber acuan: Direktorat Jenderal Perhubungan Darat (2018) dan SNI 03-1733-2004 tentang Tata Cara Perencanaan Parkir.

Dalam perhitungan ini, beberapa asumsi dasar digunakan agar perencanaan kapasitas parkir lebih terukur, antara lain:

1. Luas total lahan parkir : 3.188 m²
2. Jumlah lantai parkir : 2 lantai
3. Sudut parkir kendaraan : 90°
4. Luas efektif per lantai : 80%, 85%, dan 90% dari total luas
5. Luas kebutuhan per petak : 18 m² per kendaraan
6. Arah sirkulasi kendaraan : Dua arah dengan lebar 6 meter
7. Kapasitas *drop-off* : ±11 kendaraan untuk menunjang pergerakan cepat.

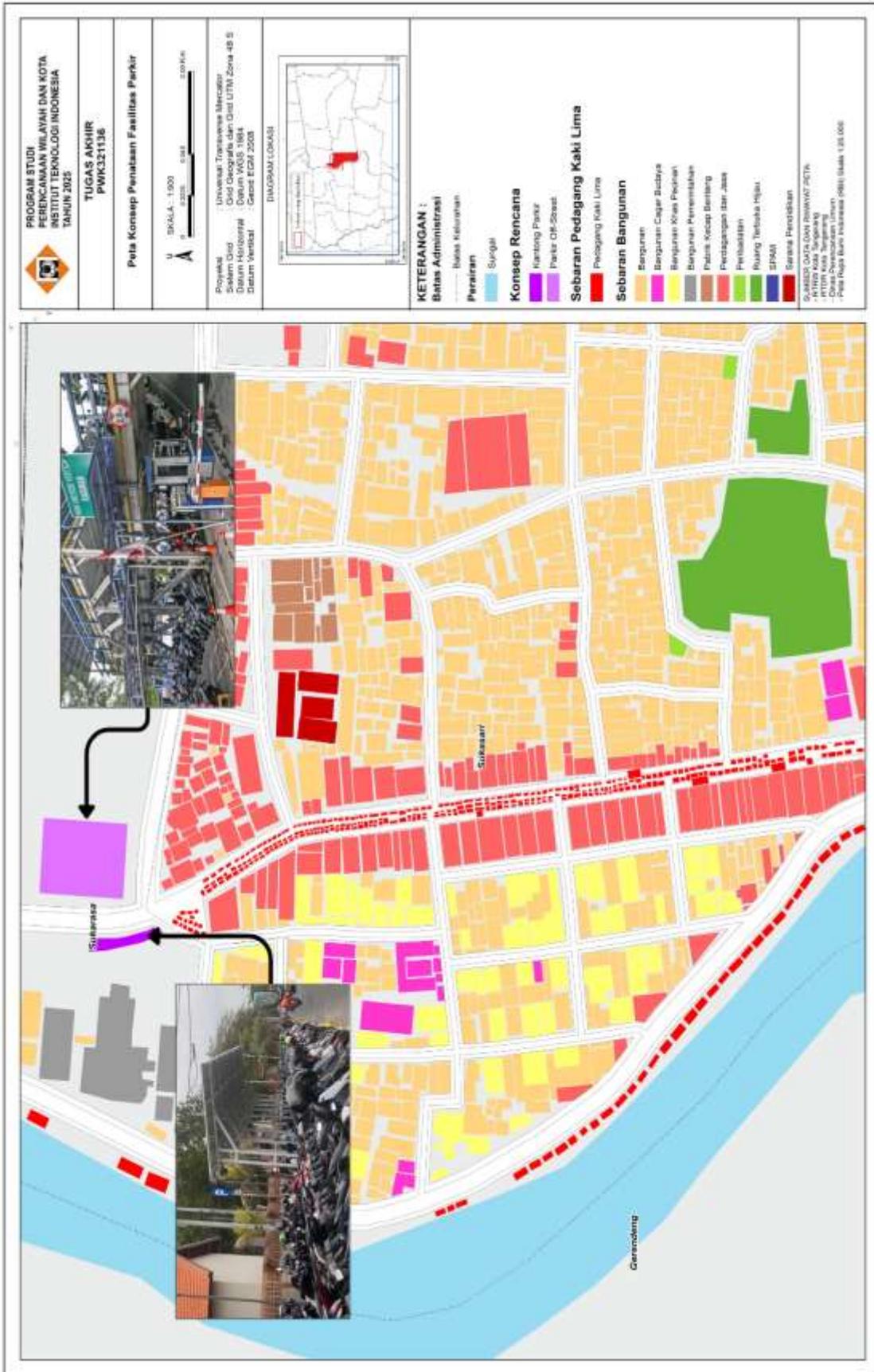
Tabel 4.22 Perhitungan Penataan Fasilitas Parkir *Off-Street*

Coverage	Luas Efektif/Lantai (m ²)	Kebutuhan/Petak (m ²)	Petak/Lantai	Total (2 Lantai)
80%	2.550	18	142	284
85%	2.710	18	150	300
90%	2.869	18	159	318

Sumber: Hasil Analisis Peneliti 2025

Dari hasil perhitungan di atas, kapasitas optimal diperoleh pada coverage 85% dengan 150 petak per lantai, atau 300 petak untuk dua lantai. Namun, perlu mempertimbangkan area

sirkulasi, drop-off zone, dan akses darurat, sehingga rekomendasi kapasitas realistis yang dapat diakomodasi sekitar $\pm 280-300$ mobil.

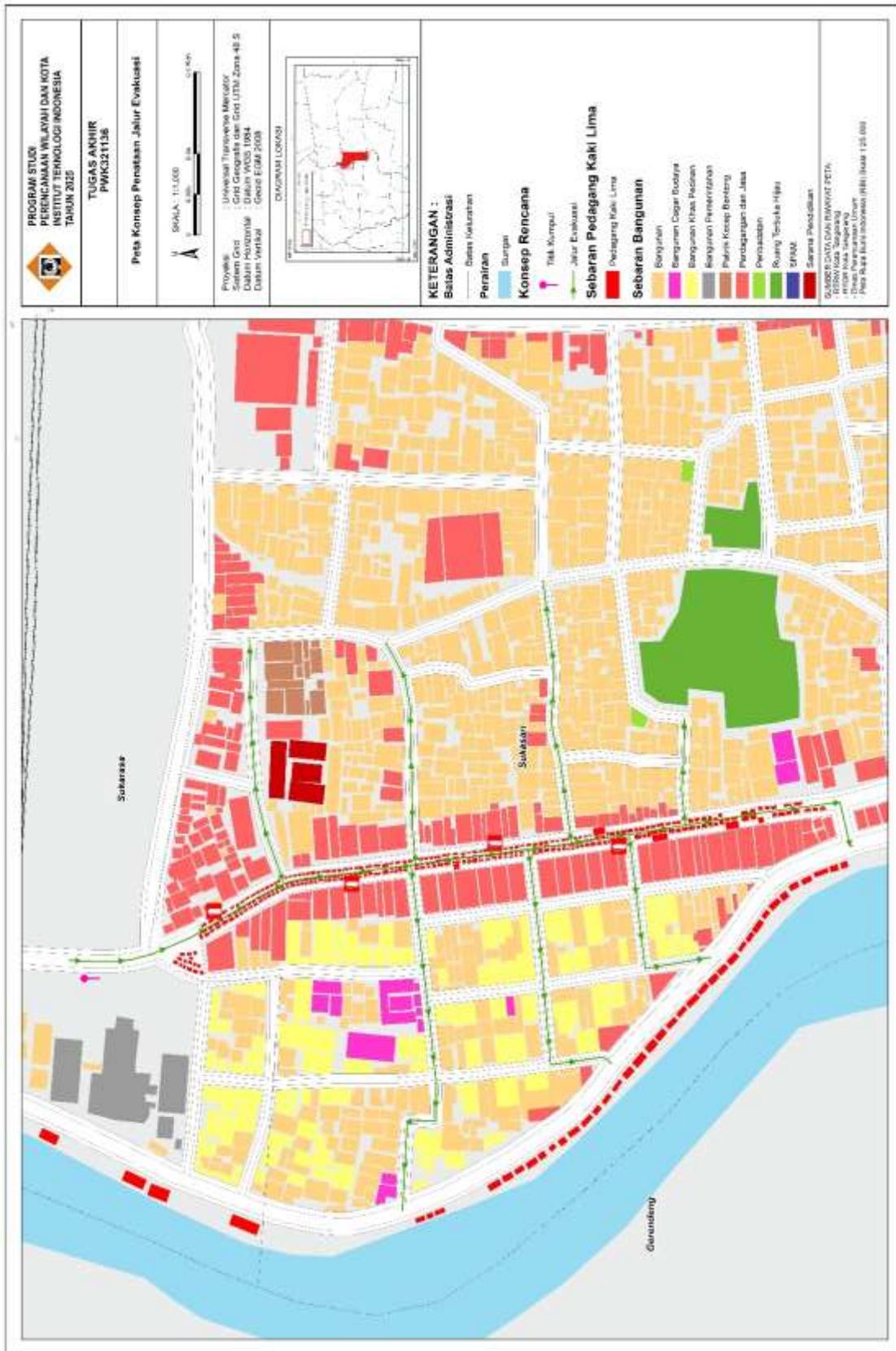


Gambar 4.73 Peta Konsep Penataan Fasilitas Parkir

3. Jalur Evakuasi

Kawasan Pasar Lama merupakan kawasan padat aktivitas dengan dominasi aktivitas kuliner malam, PKL, dan kerumunan pengunjung. Kondisi ini menimbulkan potensi risiko, terutama dalam situasi darurat seperti kebakaran. Berdasarkan insiden kebakaran yang pernah terjadi di kawasan Pasar Lama Kota Tangerang, diperlukan perencanaan jalur evakuasi yang tertib, jelas, dan mudah diakses sebagai bagian dari upaya mitigasi risiko. Strategi ini juga telah menjadi perhatian utama PT Tangerang Nusantara Global (PT TNG) selaku stakeholder yang bertanggung jawab dalam penataan kawasan, dan telah ditetapkan sebagai bagian dari tahap awal (jangka pendek) dalam rencana penataan wisata kuliner. Namun, berdasarkan hasil temuan lapangan, hingga saat ini belum tersedia jalur evakuasi yang terencana dan teridentifikasi secara resmi di kawasan tersebut. Ketidakhadiran jalur evakuasi ini menyebabkan kesulitan bagi pengunjung dalam menyelamatkan diri saat terjadi situasi darurat, seperti kebakaran. Akibatnya, dalam kejadian sebelumnya, terjadi kerumunan yang padat dan tidak terarah, serta hambatan akses bagi mobil pemadam kebakaran yang kesulitan menjangkau titik api akibat sempit dan tertutupnya jalur-jalur utama kawasan. Kondisi ini menegaskan pentingnya penyediaan sistem evakuasi darurat yang terintegrasi dalam penataan ruang kawasan, baik dari aspek perencanaan jalur bebas hambatan, penataan lapak PKL, hingga penyediaan rambu evakuasi dan fasilitas pendukung lainnya. Adapun tujuan dari konsep penataan Jalur Evakuasi ini yaitu:

- Menyediakan jalur keluar yang aman dan cepat dari pusat keramaian menuju titik aman.
- Menghindari kepadatan dan kemacetan saat kondisi darurat.
- Menjamin akses **unit gawat darurat (ambulans, pemadam kebakaran, dll)** menuju lokasi terdalam kawasan.



Gambar 4.74 Konsep Penataan Jalur Evakuasi

4.4 Block Plan

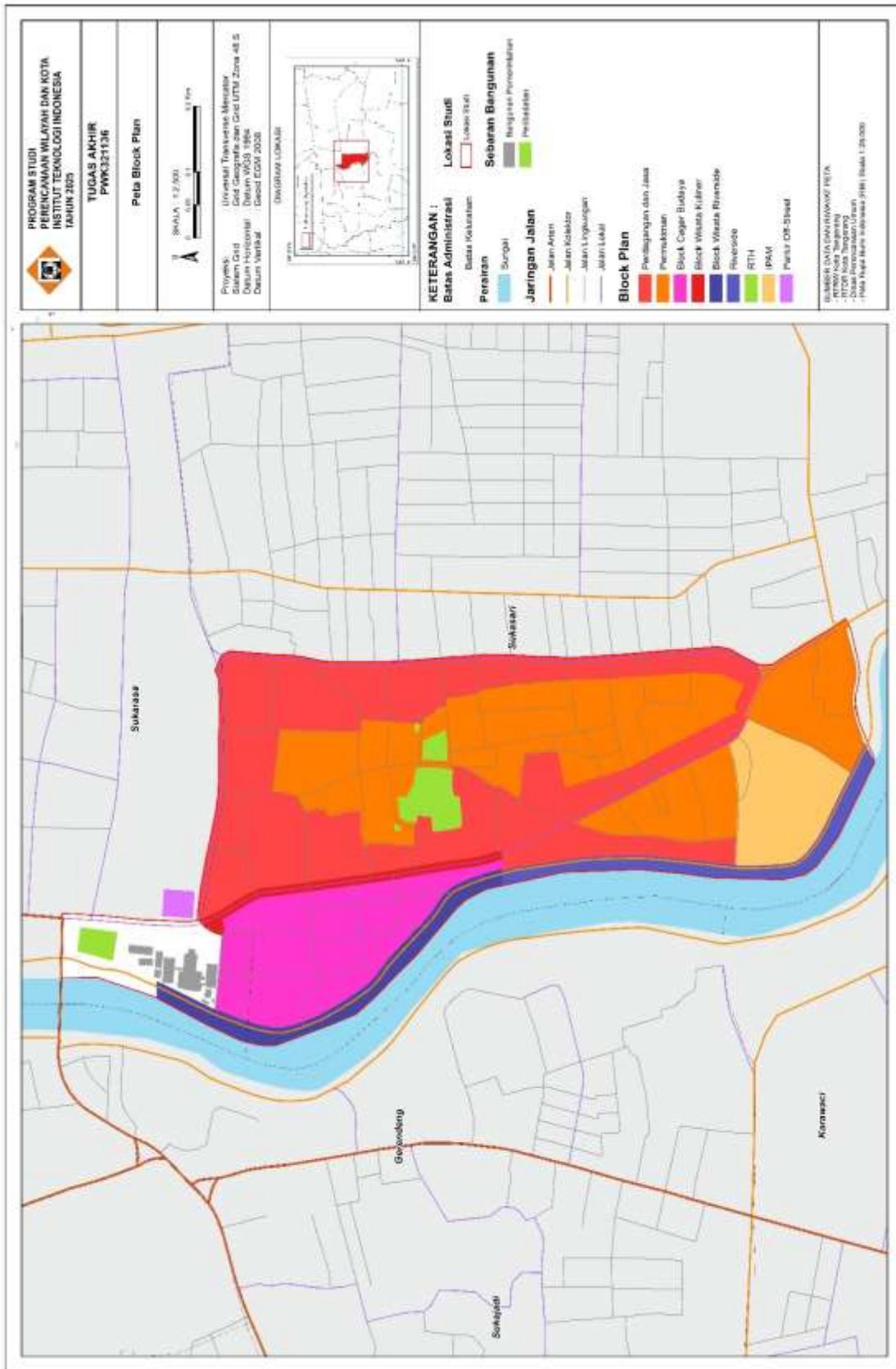
Block Plan menggambarkan struktur ruang dan pembagian blok kawasan Pasar Lama Tangerang yang menjadi fokus penelitian. Kawasan ini terdiri dari beberapa zona utama yang memiliki fungsi berbeda-beda, yaitu kawasan perdagangan dan jasa, permukiman, blok cagar budaya, wisata kuliner, wisata *riverside*, ruang terbuka hijau (RTH), fasilitas pengelolaan air minum (IPAM), serta area parkir *off-street*.

Berdasarkan hasil interpretasi block plan, zona perdagangan dan jasa mendominasi sebagian besar kawasan Pasar Lama dengan konsentrasi aktivitas ekonomi yang tinggi. Zona ini terletak di sepanjang Jalan Kisamaun dan jalan-jalan utama lain yang menjadi pusat interaksi antara pedagang dan pengunjung. Sementara itu, terdapat pula blok wisata kuliner yang menjadi daya tarik utama kawasan. Namun, pada area ini masih ditemukan ketidakteraturan dalam pengelolaan pedestrian dan sirkulasi kendaraan, sehingga memerlukan penataan lebih lanjut.

Zona blok cagar budaya dan blok wisata *riverside* berpotensi menjadi penguatan identitas kawasan. Area ini memiliki karakter historis yang kuat dengan keberadaan bangunan bersejarah dan akses langsung ke bantaran Sungai Cisadane. Namun, kondisi eksisting masih belum optimal karena keterbatasan fasilitas pendukung dan kurangnya integrasi dengan zona perdagangan utama.

Keberadaan RTH dan fasilitas IPAM menjadi penyeimbang lingkungan di tengah padatnya aktivitas kawasan. Namun, ketersediaan RTH relatif terbatas dan penyebarannya kurang merata, sehingga perlu peningkatan fungsi dan kualitasnya. Selain itu, lokasi parkir *off-street* yang ditunjuk dalam block plan menjadi salah satu upaya mengurangi kemacetan akibat kendaraan yang parkir di bahu jalan.

Secara keseluruhan, block plan ini menunjukkan bahwa meskipun kawasan Pasar Lama Tangerang memiliki potensi wisata kuliner, sejarah, dan sungai yang besar, terdapat sejumlah permasalahan utama yang perlu diatasi. Permasalahan tersebut meliputi tingginya intensitas perdagangan yang memengaruhi kualitas ruang publik, kurang optimalnya jalur pedestrian, serta belum maksimalnya pemanfaatan potensi wisata dan ruang terbuka. Penataan block plan diharapkan dapat menjadi acuan dalam pengembangan kawasan agar lebih terstruktur, ramah pejalan kaki, dan mampu meningkatkan daya tarik wisata sekaligus keberlanjutan ekonomi lokal.



Gambar 4.75 Peta Block Plan

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan mengenai *Kajian Penataan Kawasan Perdagangan dan Jasa (Studi Kasus: Kawasan Pasar Lama Kota Tangerang)*, maka diperoleh beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Karakteristik Kawasan Perdagangan dan Jasa

Kawasan Pasar Lama Kota Tangerang memiliki karakteristik sebagai pusat perdagangan, jasa, dan wisata kuliner dengan dominasi aktivitas informal seperti PKL, toko kuliner legendaris, dan pola aktivitas yang tinggi pada malam hari. Kawasan ini berkembang dengan kepadatan tinggi dan percampuran fungsi ruang yang tidak teratur, sehingga menimbulkan persoalan dalam tata kelola dan mobilitas.

2. Permasalahan dalam Penataan dan Pengelolaan Kawasan

Permasalahan utama meliputi ketidakteraturan pemanfaatan ruang oleh PKL yang menempati trotoar, kurangnya fasilitas umum (seperti toilet, tempat cuci tangan, dan tempat duduk), sistem parkir yang tidak memadai (dominan parkir *on-street*), dan belum tersedianya jalur evakuasi yang jelas. Selain itu, terdapat kesenjangan antara kebijakan tata ruang (RTRW dan RDTR) dengan pelaksanaan teknis di lapangan (*planning implementation gap*).

3. Dampak Tata Ruang terhadap Aktivitas Ekonomi dan Mobilitas

Pola sirkulasi di kawasan terhambat oleh ketidakteraturan aktivitas, kepadatan kendaraan, dan keterbatasan ruang pedestrian yang disalahgunakan oleh pedagang kaki lima. Penutupan Jalan Kisamaun oleh pengelola kawasan (PT TNG) sebagai kebijakan awal cukup membantu memberikan ruang bagi pedestrian dan pengunjung, namun belum disertai dengan strategi pendukung seperti kantong parkir *off-street* dan infrastruktur kawasan lainnya. Hal ini menyebabkan peningkatan kenyamanan belum sepenuhnya tercapai.

4. Strategi Penataan Kawasan

Penataan kawasan diarahkan melalui pendekatan spasial dan non-spasial. Pendekatan spasial mencakup zonasi tematik kuliner (tradisional, legendaris, kekinian), *storytelling*, penataan pedestrian dan fasilitas umum, dan pengembangan parkir *off-street*. Pendekatan non-spasial mencakup promosi digital, dan, wisata tematik. Strategi disusun berdasarkan hasil analisis SWOT dan studi preseden dari kawasan sejenis (Malioboro Yogyakarta, Braga Bandung, Jonker Street Malaysia, dan George Town Malaysia).

5.2 Saran

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, penataan kawasan Pasar Lama sebaiknya dilakukan dengan mengedepankan aspek kenyamanan dan keamanan pengunjung, guna menciptakan ruang publik yang tertib, ramah pejalan kaki, dan mampu mengakomodasi kebutuhan wisata kuliner secara berkelanjutan. Berdasarkan hasil penelitian dan kesimpulan yang telah diperoleh, maka saran-saran yang dapat disampaikan sebagai bahan pertimbangan bagi pihak-pihak terkait adalah sebagai berikut:

1. Bagi Pemerintah Kota Tangerang

- Perlu mendorong sinkronisasi antara kebijakan RTRW/RDTR dengan realita lapangan melalui evaluasi rutin, serta mengedepankan pendekatan partisipatif dalam perencanaan kawasan bersejarah.

- Menjalin kerja sama antardaerah (Kota dan Kabupaten Tangerang) dalam pemanfaatan lahan strategis sebagai fasilitas parkir terintegrasi.
- 2. Bagi Pengelola Kawasan (PT TNG)**
- Merealisasikan pembangunan infrastruktur dasar seperti jaringan air bersih, pelebaran trotoar, fasilitas cuci tangan, toilet modular, dan titik APAR sesuai tahapan penataan yang telah direncanakan.
 - Mengembangkan sistem digital interaktif untuk promosi kawasan, peta wisata, serta informasi sejarah berbasis aplikasi.
- 3. Bagi Penelitian Selanjutnya**
- Disarankan untuk melakukan kajian lanjutan secara lebih teknis, khususnya terkait penyusunan *masterplan*, manajemen transportasi terintegrasi, serta analisis kuantitatif terhadap dampak ekonomi dari penataan kawasan.
 - Penelitian berikutnya dapat difokuskan pada aspek desain visual dan arsitektural kawasan, seperti rancangan desain *signage*, model lapak, pencahayaan malam, dan elemen estetika berbasis budaya lokal.
 - Disarankan untuk meneliti lebih lanjut peran dan efektivitas lembaga pengelola kawasan (seperti PT TNG) dalam menjalankan fungsi koordinasi, pengawasan, dan kolaborasi dengan stakeholder lain.

DAFTAR PUSTAKA

UNDANG-UNDANG DAN PERATURAN

- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1992 tentang *Penataan Ruang*.
 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 tentang *Penataan Ruang*.
 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2014 tentang *Perdagangan*.
 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 2009 tentang *Lalu Lintas dan Angkutan Jalan*.
 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 125 Tahun tentang *Koordinasi Penataan dan Pemberdayaan Pedagang Kaki Lima*.
 Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor 70/M-DAG/PER/12/2013 tentang *Pedoman Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan, dan Toko Modern*.
 Peraturan Menteri Pariwisata dan Ekonomi Kreatif Nomor 10 Tahun 2014 tentang *Penataan Kawasan Kuliner*.
 Peraturan Menteri Pariwisata dan Ekonomi Kreatif Nomor 5 Tahun 2020 tentang *Standar Usaha Wisata Kuliner*.
 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 03/PRT/M/2014 tentang *Pedoman Perencanaan Infrastruktur Kawasan Perkotaan*.
 Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor 70/M-DAG/PER/12/2013 tentang *Pedoman Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan, dan Toko Modern*.
 Peraturan Wali Kota Tangerang Nomor 111 Tahun 2023 tentang *Rencana Detail Tata Ruang Kota Tangerang 2023–2043*.
 Badan Perencanaan Pembangunan Nasional 2020 tentang *Laporan Pembangunan Infrastruktur Nasional*. Jakarta: Bappenas.
 Peraturan Daerah Kota Tangerang Nomor 6 Tahun 2012 tentang *Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang Tahun 2012–2032*.
 Peraturan Pemerintah No. 5 Tahun 2021 tentang *Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko*

Direktorat Jenderal Perhubungan Darat 1998. *Pedoman Penataan Lalu Lintas Kawasan Perkotaan*. Jakarta: Kementerian Perhubungan.

JURNAL DAN ARTIKEL ILMIAH

- Banister, D. (2002). *Transport Planning*. London: Taylor & Francis.
- Berry, B. J. L. (1967). *Geography of Market Centers and Retail Distribution*. Englewood Cliffs: Prentice Hall.
- Bromley, R. D. F., Tallon, A. R., & Thomas, C. J. (2003). *Disaggregating the Space-Time Practices of City-Centre Users*: British Journal of Urban Studies
- Cahyono, B. (2017). *Analisis Pola Sirkulasi dan Aktivitas Perdagangan pada Kawasan Kota Lama Semarang*.
- Danisworo, M. (2000). *Pengembangan Kawasan Perkotaan Berbasis Aktivitas Ekonomi Lokal*.
- Hanson, S. (2004). *The Context of Urban Mobility*.
- Jacobs, J. (1961). *The Death and Life of Great American Cities*. New York: Random House.
- Litman, T. (2011). *Evaluating Accessibility for Transport Planning*. Victoria Transport Policy Institute.
- Litman, T. (2011). *Parking Management Best Practices*. Victoria Transport Policy Institute.
- Manning, P. K. (1996). *Information Technology and the Police*. Jurnal Ilmu Sosial dan Kebijakan
- McGranahan, G., Satterthwaite, D., & Tacoli, C. (2015). *Urbanization Concepts and Trends*. International Institute for Environment and Development.
- McGranahan, G., et al. (2015). *Environmental problems in an urbanizing world*. Earthscan.
- Newman, P., & Kenworthy, J. (1999). *Sustainability and Cities: Overcoming Automobile Dependence*. Washington, DC: Island Press.
- Rodrigue, J. P., Comtois, C., & Slack, B. (2009). *The Geography of Transport Systems*. London: Routledge.
- Rangkuti, F. (2003). *Teknik Membedah Kasus Bisnis: Analisis SWOT*. Jakarta: Gramedia.
- Tamin, O. Z. (2000). *Perencanaan dan Pemodelan Transportasi*. Bandung: ITB Press.
- Todes, A., et al. (2010). *Urban growth and spatial planning in developing countries: Challenges and opportunities*. Urban Forum.
- Winarso, H. (2002). *PKL dan Penataan Kota di Indonesia: Pendekatan Sosial dan Perencanaan Kota*. Jurnal Perencanaan Wilayah.

BUKU DAN TESIS

- Andaru, A. (2016). *Evaluasi penataan kawasan berbasis aktivitas ekonomi*. Jurnal Perencanaan Kota.
- Alexander, C., Ishikawa, S., & Silverstein, M. (1977). *A Pattern Language: Towns, Buildings, Construction*. Oxford University Press.
- Bintarto, R. (1989). *Interaksi Desa-Kota dan Permasalahannya*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Chapin, F. S., & Kaiser, E. J. (1979). *Urban Land Use Planning*. University of Illinois Press.
- Chaniago, A. (1998). *Manajemen Usaha Kecil Menengah*. Jakarta: PT. Rineka Cipta.
- David. (2017). *Manajemen Strategis: Konsep*. Jakarta: Salemba Empat

- Dunn, W. N. (2003). *Public Policy Analysis: An Introduction*. New Jersey: Pearson Education.
- Ernest, W. Burgess. (1925). *The Growth of the City: An Introduction to a Research Project*. Chicago: University of Chicago Press.
- Fadlillah, M. (2017). *Penataan Kawasan Kuliner dan Wisata Kota*. Jakarta: Graha Ilmu.
- Feilden, B. M., & Jokilehto, J. (1998). *Management Guidelines for World Cultural Heritage Sites*. ICCROM.
- Gehl, J. (2010). *Cities for People*. Washington, DC: Island Press.
- Hobbs, F. D. (1995). *Traffic Planning and Engineering*. Oxford: Pergamon Press.
- Kodoatie, R. J., & Sjarief, R. (2010). *Pengelolaan Sumber Daya Air Terpadu*. Yogyakarta: Andi Offset.
- Kurniawan, A. (2018). *Perencanaan kawasan perdagangan dan jasa dalam konteks tata ruang kota*. *Jurnal Wilayah dan Lingkungan*.
- Kotler, P. (2016). *Marketing Management*. Jakarta: Erlangga.
- Levy, M., & Weitz, B. (2012). *Retailing Management (8th ed.)*. New York: McGraw-Hill.
- Lynch, K. (1960). *The Image of the City*. MIT Press.
- Lynch, K. (1961). *Site Planning*. MIT Press.
- Puspitasari, D. (2010). *Analisis penataan ruang kawasan perdagangan*. *Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota*.
- Puspitasari, D. (2018). *Kajian penataan kawasan wisata kuliner berbasis karakteristik ruang*. *Jurnal Arsitektur dan Perkotaan*.
- Rangkuti, F. (2003). *Analisis SWOT: Teknik Membedah Kasus Bisnis*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Reinald Samosir. (2016). *Evaluasi Penataan Kawasan Perdagangan Kota*. Tesis. Universitas Gadjah Mada.
- Rosmiaty. (2013). *Strategi pengembangan kawasan perdagangan berbasis tata ruang*. *Jurnal Tata Kota dan Daerah*.
- Sugiyono. (2008). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Sugiyono. (2017). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan Kombinasi*. Bandung: Alfabeta.
- Sugiyono. (2018). *Statistika untuk Penelitian*. Bandung: Alfabeta.
- Suyanto, B. (2008). *Sosiologi Kota dan Permasalahan Perkotaan*. Jakarta: Rajawali Press.
- Suwardjono. (2008). *Teori Akuntansi: Perekayasaan Pelaporan Keuangan*. Yogyakarta: BPFE.
- Swastha, B. (1993). *Pengantar Bisnis Modern*. Yogyakarta: Liberty.
- Tamin, O. Z. (2000). *Perencanaan dan Pemodelan Transportasi*. Bandung: ITB Press.
- Tjiptono, F. (2015). *Strategi Pemasaran*. Yogyakarta: Andi.
- Todaro, M. P. (2015). *Economic Development*. Pearson Education.
- Warpani, S. P. (1990). *Perencanaan Transportasi dan Tata Guna Lahan*. Bandung: ITB Press.
- White, R. (1994). *Water and the City: Risk, Resilience and Planning for a Sustainable Future*. Routledge.
- William, N. Dunn. (2003). *Public Policy Analysis: An Introduction*. New Jersey: Prentice Hall.
- Yunus, H. S. (2005). *Struktur Ruang Kota*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.