

Peran Aparatur Sipil Negara (ASN) Kota Serang dalam Penataan Tata Ruang dan Wajah Kota Kawasan Royal Baroe dan Pasar Lama

Raden Rakha Manggala Putra¹, Haromin², Tedi Kusnadi³, Suwaib Amiruddin⁴

^{1, 2}Fakultas Manajemen Pemerintahan, Institut Pemerintahan Dalam Negeri

³Universitas Banten

³Universitas Sultan Ageng Tirtayasa

Korespondensi Email : radenrakhaa2611@gmail.com

Abstract

This study examines the role of civil servants (Aparatur Sipil Negara/ASN) in the City Government of Serang in regulating spatial planning and shaping the urban image of the Royal Baroe–Pasar Lama–China Town area. Employing a qualitative case-study design, data were collected through in-depth interviews with key municipal agencies (Bappeda, Public Works, Transportation, Municipal Police, Environmental Services, and Trade/Tourism offices), field observations along the commercial corridor, and document analysis of relevant policy instruments (RTRW/RDTR, enforcement SOPs, and area-planning programs). The findings indicate that ASN perform interrelated roles as regulators, cross-agency coordinators, frontline implementers, and mediators of spatial conflicts among street vendors, road users, and local businesses. The effectiveness of place-based interventions is shaped by zoning clarity, enforcement consistency, fiscal and operational capacity, and collaborative arrangements with local communities. Frontline discretion emerges as an adaptive response to on-the-ground constraints, yet it may weaken regulatory certainty and program continuity. The study recommends strengthening collaborative forums, adopting public-space quality indicators as performance metrics, and integrating street-vendor management, parking control, and heritage-sensitive design to enhance the sustainability of area revitalization. The implications underscore prioritizing walkability, accessibility, and historical identity within municipal service delivery.

Keywords: Civil servants (ASN); spatial planning; urban image; policy implementation; urban governance; heritage-commercial district revitalization.

Abstrak

Penelitian ini menganalisis peran Aparatur Sipil Negara (ASN) Pemerintah Kota Serang dalam penataan tata ruang dan pembentukan wajah kota di kawasan Royal Baroe–Pasar Lama–China Town. Studi ini menggunakan pendekatan kualitatif studi kasus melalui wawancara mendalam dengan perangkat daerah kunci (Bappeda, PUPR, Dishub, Satpol PP, DLH, Perdagangan/Pariwisata), observasi lapangan pada koridor komersial, serta telaah dokumen kebijakan (RTRW/RDTR, SOP penertiban, dan rencana penataan kawasan). Temuan menunjukkan peran ASN terartikulasikan sebagai regulator, koordinator lintas-OPD, implementor lapangan, dan mediator konflik ruang antara pedagang, pengguna jalan, dan pemilik usaha. Kinerja penataan dipengaruhi oleh kejelasan arahan zonasi, konsistensi penegakan, kapasitas anggaran, serta mekanisme

kolaborasi dengan komunitas lokal. Diskresi petugas lapangan sering menjadi strategi adaptif namun berisiko menurunkan kepastian aturan. Penelitian merekomendasikan penguatan forum kolaboratif, indikator kinerja berbasis kualitas ruang publik, dan integrasi program penataan PKL-parkir-heritage untuk meningkatkan keberlanjutan revitalisasi kawasan. Implikasinya, penataan perlu menempatkan pejalan kaki, aksesibilitas, dan identitas sejarah sebagai prioritas desain layanan publik utama. **Kata kunci:** Aparatur Sipil Negara (ASN); penataan tata ruang; wajah kota; implementasi kebijakan; tata kelola perkotaan; revitalisasi kawasan heritage-komersial.

Pendahuluan

Penataan kawasan Royal Baroe-Pasar Lama di Kota Serang perlu dipahami sebagai agenda publik yang mendesak karena berada pada simpul pertemuan antara ketertiban tata ruang mikro (ruang milik jalan, pedestrian, utilitas, parkir, kebersihan), kehidupan ekonomi rakyat (UMKM, pedagang pasar, toko, PKL), dan pembentukan wajah kota sebagai ibu kota provinsi yang dituntut tampil representatif serta kompetitif. Dalam banyak konteks kota menengah di Indonesia, koridor pasar lama kerap mengalami penurunan kualitas fisik dan fungsi ruang publik, memunculkan kesan kumuh, semrawut, menurunnya daya tarik, dan bergesernya aktivitas ke ruang-ruang yang tidak semestinya. Literatur revitalisasi kawasan pasar lama sebagai urban heritage menunjukkan pola umum: kawasan pasar lama memiliki nilai historis, sosial-ekonomi, dan arsitektural, namun mengalami degradasi fisik, berkurangnya aktivitas perdagangan, serta melemahnya fungsi ruang publik sehingga membutuhkan strategi revitalisasi yang bukan sekadar “mempercantik”, melainkan menata ulang fungsi dan pengelolaan ruang secara berkelanjutan (Novriana et al., 2025). Dengan demikian, urgensi penelitian ini terletak pada kebutuhan untuk menilai secara kritis: bagaimana ASN bekerja sebagai aktor kebijakan yang menentukan apakah penataan berubah menjadi tata kelola kawasan yang berkelanjutan atau hanya berumur pendek sebagai rangkaian kegiatan seremonial.

Latar belakang empiris di Kota Serang memperlihatkan transformasi ruang yang cepat sekaligus kompleks. Pada fase awal (Agustus 2025), Pemkot Serang menempatkan jalan dan pedestrian Pasar Royal-Pasar Lama sebagai pintu masuk penataan: terdapat pengakuan adanya bangunan yang “memakai jalan”, lalu dirancang kolaborasi dengan BPN untuk mengukur batas badan jalan dan bahu jalan agar penataan berbasis aturan, dapat disosialisasikan, dan mendorong pemilik toko membongkar/rehab secara mandiri sebelum pekerjaan fisik dimulai; bahkan disinggung rencana instrumen Peraturan Wali Kota yang akan mengatur kewajiban rehab bangunan oleh pemilik toko. Pada fase berikutnya (Desember 2025), kebijakan penataan bergerak dari “perbaikan koridor” ke “pembentukan citra”: Pemkot menggandeng Bank Syariah Indonesia (BSI) untuk branding ulang Pasar Lama dan Pasar Royal agar lepas dari kesan kumuh melalui pembangunan gapura, pengecatan ulang, dan perbaikan fasilitas pendukung. Langkah ini menandai bahwa “wajah kota” diproduksi melalui kemitraan publik-swasta dan intervensi desain yang sederhana namun simbolik, sekaligus menuntut pengelolaan

lanjutan agar perubahan tidak berhenti pada kosmetik. Di saat yang sama, ruang publik diaktifkan melalui kegiatan Kota Serang Fair On The Street dengan konsep penutupan jalan sementara yang meniru night market, disertai persiapan tenda/panggung, skema kantong parkir oleh Dishub di beberapa titik, serta pengamanan terpadu lintas instansi (TNI, Polri, Satpol PP Kota dan Provinsi). Peresmian Royal Baroe pada akhir Desember 2025 dengan kehadiran Gubernur Banten diposisikan sebagai awal perubahan paradigma Kota Serang, dengan target menjadi ikon ekonomi kreatif, ruang publik inklusif, serta ruang promosi subsektor ekonomi kreatif; pada saat yang sama ditekankan prasyarat kerapian dan kebersihan sebagai fondasi legitimasi ruang publik dan keberlanjutan citra kawasan.

Dalam dinamika pascapenataan, indikator dampak mulai tampak di lapangan. Royal Baroe berkembang menjadi magnet kunjungan lintas usia; pola penggunaan ruang menunjukkan puncak aktivitas setelah Maghrib dan bertahan hingga malam; ekonomi malam pun muncul melalui pedagang kecil dan toko di sekitar kawasan. Aktivasi ruang melalui event juga menghasilkan bukti ekonomi yang terukur: keterlibatan ratusan UMKM dan pencatatan omset ratusan juta rupiah pada satu momentum kegiatan, memperlihatkan bahwa penataan ruang publik dipakai sebagai instrumen pengungkit ekonomi lokal. Pada saat yang sama, kawasan dikonstruksi sebagai destinasi foto/selfie dengan spot yang menonjol (misalnya pada signage koridor), yang memperkuat urban image melalui praktik “konsumsi visual” ruang publik. Lebih jauh, muncul klaim meningkatnya ketertarikan investor di sektor kuliner, restoran, dan pariwisata pascapenertiban dan penataan, dengan argumentasi bahwa kawasan yang lebih tertata meningkatkan kepercayaan investor serta memperkuat reputasi pusat ekonomi baru. Akan tetapi, proses perubahan ini tidak berlangsung dalam ruang sosial yang netral: muncul kontestasi wacana publik yang mengaitkan penataan Royal Baroe dengan legalisasi tempat hiburan malam (THM). Pemerintah lalu mengeluarkan klarifikasi tegas bahwa tujuan penataan adalah pengembangan usaha dan pariwisata serta penyediaan ruang publik yang aman-nyaman bagi masyarakat, sedangkan revisi regulasi kepariwisataan diklaim diarahkan untuk membatasi peredaran miras agar tidak dijual bebas dan hanya pada tempat yang diatur. Rangkaian fakta ini memperlihatkan bahwa penataan ruang publik di Serang bukan hanya soal fungsi ruang, tetapi juga pertarungan atas makna kebijakan dan legitimasi publik.

Dari rangkaian konteks tersebut, rumusan masalah penelitian dapat ditarik secara lebih tajam dan operasional: jika penataan Royal Baroe–Pasar Lama telah memunculkan tanda-tanda keberhasilan (aktivasi ruang malam, peningkatan kunjungan, penguatan UMKM, penguatan citra kawasan, dan sinyal investasi), bagaimana peran ASN Kota Serang sebagai regulator, koordinator lintas-OPD, implementor lapangan, mediator konflik, sekaligus pengelola narasi kebijakan dalam menerjemahkan tujuan penataan tata ruang dan wajah kota menjadi praktik yang tertib, berkelanjutan, dan akuntabel? Pertanyaan ini menuntut pembacaan pada level proses: instrumen apa yang dipakai (pengukuran batas ruang jalan, penataan pedestrian, branding ulang, eventisasi ruang,

pengaturan parkir, pengamanan, kebersihan, pembinaan pedagang), bagaimana koordinasi antarlembaga dijalankan, dan bagaimana diskresi lapangan mempengaruhi konsistensi kebijakan.

Di titik ini, kesenjangan penelitian pertama terlihat ketika dibandingkan dengan studi implementasi kebijakan penataan PKL yang sering menekankan efektivitas intervensi (relokasi, penataan ulang, pemilihan lokasi strategis, ketersediaan infrastruktur, dan hambatan operasional), namun tidak selalu menguraikan secara mendalam bagaimana arsitektur peran ASN dibangun lintas organisasi untuk menjaga konsistensi hasil penataan dan meminimalkan deviasi implementasi (Ramadan et al., 2025). State of the art pada jalur ini penting karena menegaskan bahwa keberhasilan penataan bukan semata soal desain ruang, melainkan ditentukan oleh variabel implementasi seperti komunikasi kebijakan, sumber daya, dan hambatan operasional di lapangan (Ramadan et al., 2025). Namun, banyak kajian penataan PKL belum menempatkan “wajah kota” sebagai outcome yang terukur (bukan hanya ketertiban), dan belum mengaitkannya secara kuat dengan strategi institusional seperti pembentukan unit pengelola kawasan untuk memastikan pemeliharaan dan konsistensi penataan. Pada kasus Serang, rencana pembentukan UPT/UPTD Pengelolaan Kawasan Royal Baroe dengan mandat penataan kawasan perdagangan, koordinasi event, promosi/fasilitasi usaha, serta opsi outsourcing kebersihan dan keamanan menunjukkan bahwa pemda sedang bergerak dari model ad-hoc menuju model institusional. Artinya, pertanyaan “siapa yang in charge” bukan isu administratif semata, tetapi bagian dari mekanisme kebijakan untuk mencegah ego sektoral, memperjelas akuntabilitas, dan menjaga keberlanjutan kualitas ruang.

Kesenjangan penelitian kedua muncul ketika dibandingkan dengan kajian urban image/placemaking pada kawasan heritage atau pecinan yang cenderung berfokus pada strategi revitalisasi ruang, pemulihan identitas kawasan, dan relasi ruang dengan aktivitas sosial-ekonomi, namun relatif jarang menguliti secara rinci bagaimana birokrasi lokal (ASN) bekerja sebagai “mesin” yang memproduksi placemaking melalui kombinasi event, kemitraan swasta, regulasi, penertiban, dan pemeliharaan. Kajian placemaking di kawasan pecinan, misalnya, menegaskan bahwa kawasan bersejarah yang strategis dapat mengalami penurunan kualitas fisik, ekonomi, dan sosial-budaya sehingga identitas memudar; revitalisasi dan penciptaan kembali makna kawasan melalui pendekatan placemaking menjadi strategi untuk mengembalikan vitalitas tanpa menghilangkan jejak sejarah (Wahyuni, 2018). Sementara itu, kajian pengendalian PKL di kawasan heritage (contoh Kota Tua Jakarta) menunjukkan bahwa kawasan bersejarah yang menjadi magnet wisata juga menjadi magnet aktivitas ekonomi informal; tanpa pengendalian dan tata kelola implementasi yang memadai, PKL dapat mengganggu kenyamanan destinasi wisata dan memperumit tujuan revitalisasi (Alimah & Abdillah, 2024). State of the art ini memberi dasar konseptual kuat tentang identitas, ruang, dan citra kawasan, tetapi pada banyak kasus “aktor birokrasi” diperlakukan sebagai latar. Penelitian ini justru menempatkan ASN sebagai fokus utama: bagaimana mereka

mengelola ketegangan antara citra kawasan (bersih, modern, estetik, layak selfie) dan dinamika ekonomi rakyat (UMKM/PKL/toko), termasuk saat harus mengelola kontroversi informasi (isu THM) dan menjaga legitimasi kebijakan.

Konteks lokal Pasar Lama sendiri memberi lapisan persoalan yang memperdalam kebutuhan penelitian. Analisis tentang Pasar Lama Kota Serang menunjukkan bahwa lokasi pasar strategis, namun pengelolaan belum optimal dan penerapan harga sewa ruko/kios/loss yang tinggi dapat menurunkan tingkat hunian (occupancy), sehingga pedagang cenderung memilih berjualan di pinggir jalan yang biayanya lebih murah; akibatnya, persoalan ketertiban ruang dan fungsi pedestrian rentan berulang walaupun ada perbaikan fisik (Fithri & Perdana, 2024). Di sisi kebijakan, terdapat perangkat regulasi daerah dan pedoman pemanfaatan aset (BMD) yang sebenarnya menyediakan ruang bagi penyesuaian tarif sewa dan faktor penyesuaian, sehingga kebijakan pengelolaan aset dan desain insentif ekonomi berpotensi menjadi kunci untuk mengurangi okupasi ruang publik oleh aktivitas informal dan meningkatkan ketertiban kawasan (Fithri & Perdana, 2024). Dengan kata lain, “wajah kota” bukan hanya urusan lampu, gapura, dan cat; ia sangat dipengaruhi oleh bagaimana ASN mengatur insentif dan kepatuhan dalam tata kelola pasar sebagai aset daerah.

Bertolak dari urgensi, kesenjangan, dan konteks lokal tersebut, tujuan penelitian ini adalah memetakan dan menganalisis peran ASN Kota Serang dalam penataan tata ruang dan wajah kota di kawasan Royal Baroe–Pasar Lama; menjelaskan mekanisme tata kelola yang digunakan (koordinasi lintas-OPD, kemitraan pihak ketiga, komunikasi publik, serta desain kelembagaan UPT/UPTD); serta menghubungkan proses penataan dengan outcome sosial-ekonomi (aktivasi ruang malam, penguatan UMKM, persepsi pengunjung, dan sinyal investasi) secara lebih argumentatif. Tujuan penulisan (paper aim) pada akhirnya adalah menyusun narasi ilmiah bahwa penataan Royal Baroe–Pasar Lama merupakan kasus governance perkotaan kota menengah: “wajah kota” dibangun bukan hanya oleh desain, melainkan oleh kerja birokrasi yang menegakkan batas ruang, menata aktivitas ekonomi, mengelola parkir-kebersihan-keamanan, mengelola persepsi publik, dan menginstitusikan pengelolaan kawasan agar penataan tidak berhenti pada momentum seremonial.

Kebaruan penelitian (research novelty) penelitian ini terletak pada empat hal yang saling mengunci. Pertama, penelitian ini mengintegrasikan dua domain yang sering dipisah: penataan tata ruang mikro (jalan/pedestrian/ketertiban ruang) dan pembentukan urban image (destinasi selfie, ikon ekonomi kreatif, citra modern-bersih) dalam satu kerangka analisis peran ASN. Kedua, penelitian ini menyoroti “arsitektur peran ASN lintas-OPD” sebagai mekanisme inti implementasi bukan sekadar menilai ada/tidaknya program dengan menempatkan koordinasi, diskresi lapangan, dan pembentukan UPT/UPTD sebagai variabel penentu keberlanjutan, sehingga melengkapi studi implementasi penataan PKL yang banyak menekankan efektivitas program pada level output (Ramadan et al., 2025). Ketiga, penelitian ini memasukkan dimensi policy narrative dan issue management (klarifikasi isu THM/hoaks dan penegasan fungsi

ruang publik) sebagai bagian dari kerja ASN dalam menjaga legitimasi penataan dimensi yang relatif jarang menjadi fokus kajian penataan pasar/PKL maupun kajian heritage. Keempat, penelitian ini menawarkan penjelasan kausal yang lebih utuh mengenai hubungan penataan → citra kawasan → perilaku ekonomi (UMKM dan sinyal investor) dalam konteks kota menengah yang sedang membangun ulang identitas ruang publiknya, sekaligus memperkaya literatur revitalisasi pasar lama (Novriana et al., 2025), placemaking kawasan heritage (Wahyuni, 2018), dan kompleksitas pengendalian sektor informal di kawasan bersejarah (Alimah & Abdillah, 2024).

Metode

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan desain studi kasus yang berfokus pada kawasan Royal Baroe–Pasar Lama Kota Serang. Seluruh data yang digunakan merupakan data sekunder, sehingga pengumpulan data dilakukan melalui analisis dokumen (*document analysis*). Sumber utama penelitian berasal dari 15 dokumen/informasi periode Mei 2024–Februari 2026 yang mencakup publikasi pemerintah daerah dan media, serta dokumen analitis-regulatif terkait pengelolaan pasar dan aset daerah. Dokumen-dokumen tersebut merekam rangkaian peristiwa dan kebijakan penataan mulai dari penataan koridor jalan dan pedestrian, branding ulang Pasar Lama–Pasar Royal melalui kemitraan, aktivasi ruang melalui event, pembentukan citra kawasan (destinasi selfie/ikon ekonomi kreatif), klarifikasi isu publik, hingga rencana pembentukan UPT/UPTD pengelolaan kawasan sebagai strategi keberlanjutan.

Analisis dilakukan dengan membaca dokumen secara sistematis, mengklasifikasikan berdasarkan jenis sumber dan fase waktu (pra-penataan, fase penataan, pasca-penataan), lalu mengekstraksi informasi kunci menggunakan koding isi untuk mengidentifikasi tindakan, instrumen, dan narasi kebijakan yang menggambarkan peran ASN. Peran ASN kemudian dioperasionalkan ke dalam tema-tema analitis seperti regulasi dan kepatuhan aturan, koordinasi lintas-OPD, pengelolaan program/aktivasi kawasan, pembentukan kelembagaan pengelola, serta komunikasi kebijakan dan legitimasi publik. Temuan disintesis melalui analisis tematik untuk menelusuri pola hubungan antara penataan ruang dan pembentukan wajah kota, termasuk konsekuensinya terhadap aktivitas ekonomi (UMKM dan sinyal investasi) serta kebutuhan pengelolaan kawasan yang berkelanjutan. Keabsahan temuan dijaga melalui triangulasi antar dokumen dan pencatatan jejak analisis (*audit trail*) agar proses interpretasi dapat ditelusuri.

Hasil dan Diskusi

1. Penataan Tata Ruang Mikro dan Produksi “Wajah Kota” Royal Baroe–Pasar Lama

Dokumen-dokumen yang dianalisis menunjukkan bahwa penataan kawasan Royal Baroe–Pasar Lama di Kota Serang tidak muncul semata sebagai proyek estetika, melainkan berangkat dari problem tata ruang mikro yang konkret: ketertiban ruang

milik jalan (ROW) dan kualitas jalan-pedestrian pada simpul perdagangan tradisional. Pada fase awal, Wali Kota Serang meninjau Pasar Royal dan Pasar Lama untuk mengecek rencana pembenahan jalan dan pedestrian, sembari menegaskan adanya bangunan yang “memakai jalan” (Baldan, 2025). Instrumen yang disiapkan bukan hanya pekerjaan konstruksi, tetapi juga prosedur legal-teknis: Pemkot merencanakan kolaborasi dengan BPN Kota Serang untuk mengukur batas badan jalan dan bahu jalan agar perbedaan ruang publik-privat menjadi jelas dan dapat disosialisasikan kepada pemilik bangunan (Baldan, 2025). Bahkan, terdapat arahan agar pemilik bangunan membongkar/rehab sendiri sebelum pembangunan dimulai serta rencana penerbitan Peraturan Wali Kota sebagai dasar kewajiban rehabilitasi bangunan sesuai ketentuan yang akan ditetapkan (Baldan, 2025). Dalam kerangka implementasi kebijakan, strategi semacam ini mencerminkan upaya membangun kejelasan standar, otoritas pengukuran, dan urutan tindakan implementasi tiga elemen yang sering menentukan konsistensi penataan di lapangan (Ramadan et al., 2025).

Namun, dokumen analitis mengenai Pasar Lama memperlihatkan bahwa ketertiban ROW dan pedestrian tidak berdiri dalam ruang hampa: Pasar Lama diposisikan sebagai aset Barang Milik Daerah (BMD), sehingga pemanfaatannya (termasuk sewa dan kerja sama pemanfaatan) terikat pada kerangka kebijakan pengelolaan aset daerah (Fithri & Perdana, 2024). Analisis tersebut menegaskan paradoks yang relevan bagi penataan tata ruang mikro: meskipun Pasar Lama berlokasi strategis, pengelolaan belum optimal dan harga sewa ruko/kios/loss dinilai mahal sehingga tingkat hunian rendah; akibatnya, pedagang lebih memilih berjualan di pinggir jalan dengan biaya lebih murah (Fithri & Perdana, 2024). Temuan ini penting karena menawarkan mekanisme penjelas yang langsung mengunci isu ROW: ketika biaya formal tinggi dan occupancy rendah, aktivitas ekonomi cenderung mengeksternalisasi diri ke ruang publik (bahu jalan/pedestrian), sehingga menciptakan semrawut dan menurunkan kualitas ruang yang justru hendak dipulihkan melalui penataan koridor (Fithri & Perdana, 2024). Dengan demikian, pembenahan jalan-pedestrian yang dicanangkan Pemkot (Baldan, 2025) semestinya dibaca sebagai bagian dari problem tata kelola yang lebih luas: penataan ruang publik dan penataan insentif ekonomi pasar harus saling menguatkan agar tekanan aktivitas informal ke ruang jalan tidak menjadi siklus berulang (Fithri & Perdana, 2024).

Sejalan dengan upaya penertiban ruang mikro, dokumen juga menunjukkan bagaimana pemerintah kota memproduksi “wajah kota” melalui strategi branding dan pembentukan urban image. Pada 15 Desember 2025, Pemkot melalui DinkopUKMPerindag menggandeng Bank Syariah Indonesia (BSI) untuk melakukan branding ulang Pasar Lama dan Pasar Royal, dengan agenda fisik yang simbolik pembangunan gapura baru, pengecatan ulang, serta perbaikan fasilitas pendukung untuk menghilangkan kesan kumuh dan mendukung penataan kawasan (Akbar, 2025b). Menariknya, kolaborasi ini ditegaskan tidak berhenti pada perjanjian, melainkan BSI “turun tangan langsung” dalam pembenahan fisik pasar (Akbar, 2025b). Secara analitis,

langkah ini memperlihatkan penggunaan kemitraan publik-swasta sebagai instrumen place-making yang menargetkan persepsi (estetika, keteraturan) sekaligus kenyamanan pengguna ruang (Akbar, 2025b). Dalam literatur revitalisasi kawasan pasar lama/heritage, intervensi semacam ini lazim dipahami sebagai bagian dari strategi menghidupkan kembali kawasan yang mengalami penurunan kualitas fisik dan fungsi, meski keberlanjutannya tetap bergantung pada tata kelola dan pemeliharaan (Novriana et al., 2025).

Produksi urban image diperkuat pada fase akhir Desember 2025 ketika Royal Baroe diresmikan dan dipromosikan sebagai ruang publik yang estetik. Dokumen Pemprov Banten menyatakan peresmian Royal Baroe ditargetkan menjadi ikon ekonomi kreatif, sekaligus mendorong perubahan wajah Kota Serang menjadi lebih bersih, modern, estetik, dan tertata; pada saat yang sama ditekankan pentingnya koordinasi Pemprov-Pemkot serta kebutuhan menjaga kerapian dan kebersihan (Pemerintah Provinsi Banten, 2025). Dokumen PPID Kota Serang juga membingkai Royal Baroe sebagai destinasi foto/selfie, dengan spot yang menonjol pada signage koridor dan narasi bahwa penataan akan diperluas dari Tirtayasa ke Diponegoro hingga Alun-alun (PPID Kota Serang, 2025c). Dengan kacamata placemaking, “wajah kota” di sini diproduksi melalui gabungan elemen visual (ikon, signage, pencahayaan), narasi identitas (ikon ekonomi kreatif), serta klaim keberlanjutan (perluasan koridor) sebuah pola yang sering dibahas dalam kajian penciptaan makna kawasan (Wahyuni, 2018). Namun, dokumen analitis Pasar Lama kembali mengingatkan bahwa pembentukan citra akan rapuh bila persoalan struktural pasar (skema sewa, occupancy, dan dorongan berdagang di pinggir jalan) tidak ditangani paralel dengan pembenahan fisik (Fithri & Perdana, 2024).

2. Aktivasi Ekonomi, Koordinasi Lintas-OPD, dan Legitimasi Kebijakan dalam Praktik Penataan

Rangkaian dokumen menunjukkan bahwa penataan Royal Baroe-Pasar Lama tidak hanya diarahkan pada keteraturan ruang, tetapi juga diproduksi sebagai aktivasi ekonomi baik melalui event terorganisasi maupun melalui terbentuknya ekonomi malam yang mengikuti peningkatan kunjungan. Pada 23 Desember 2025, DinkopUKMPerindag menyiapkan “Kota Serang Fair On The Street at Royal Baroe” dengan progres kesiapan fisik 80% (pemasangan tenda dan panggung), menggunakan konsep pemanfaatan badan jalan yang ditutup sementara menyerupai night market di kawasan Pasar Lama (Rienaldhi, 2025). Dokumen tersebut menegaskan event bukan sekadar pesta rakyat, tetapi momentum peluncuran wajah baru Royal Baroe dan bukti keseriusan Pemkot melakukan penataan kawasan perkotaan berkelanjutan (Rienaldhi, 2025). Di tingkat desain kebijakan sosial-ekonomi, pedagang terdampak relokasi ke Kepandean diprioritaskan mengisi stan, menunjukkan bahwa aktivasi ruang dipakai sebagai mekanisme transisi bagi kelompok terdampak kebijakan penataan (Rienaldhi, 2025).

Outcome ekonomi event dicatat lebih kuantitatif dalam dokumen PPID Kota Serang yang melaporkan omzet total Rp289.493.000 (kuliner Rp245.650.000; fashion Rp43.843.000) dengan 122 UMKM pada acara 26 Desember 2025 malam (PPID Kota Serang, 2025b). Dalam narasi yang sama, event diposisikan sebagai upaya meningkatkan ekonomi masyarakat, terutama pedagang terdampak relokasi dari Royal, Diponegoro, dan Pasar Lama (PPID Kota Serang, 2025b). Pencatatan omzet dan jumlah UMKM ini penting secara analitis karena menyediakan indikator kinerja ekonomi yang dapat digunakan untuk membangun “bukti” keberhasilan program, yang dalam studi implementasi sering menjadi sumber legitimasi birokrasi dan alat konsolidasi dukungan lintas aktor (Ramadan et al., 2025). Meski demikian, eventisasi menyimpan risiko: ia efektif memproduksi “puncak” aktivitas ekonomi, namun tidak otomatis membentuk tata kelola harian yang menjaga kualitas ruang (kebersihan, parkir, keamanan). Kajian pengendalian PKL di kawasan heritage memperlihatkan bahwa tanpa tata kelola operasional yang konsisten, sektor informal dapat menurunkan kenyamanan destinasi dan mengganggu tujuan revitalisasi (Alimah & Abdillah, 2024).

Di luar event, dokumen PPID Kota Serang menggambarkan Royal Baroe sebagai magnet wisata lintas usia dengan elemen estetika (pencahayaan/street furniture) dan puncak kunjungan setelah Maghrib; dinamika ini memunculkan pedagang kecil hingga larut malam dan memberi dampak positif bagi toko-toko di sepanjang kawasan (PPID Kota Serang, 2026a). Pengunjung disebut datang tidak hanya dari Serang tetapi juga dari daerah lain seperti Cilegon (PPID Kota Serang, 2026a). Temuan ini menandai terbentuknya ekonomi malam sebagai dampak turunan dari urban image: ruang publik yang dianggap menarik memicu ritme penggunaan ruang tertentu, yang kemudian menciptakan peluang ekonomi bagi UMKM dan pedagang kecil. Dalam kerangka placemaking, perubahan ritme dan intensitas penggunaan ruang merupakan indikator bahwa ruang publik telah menjadi “tempat” yang dihidupi, bukan sekadar koridor transit (Wahyuni, 2018). Namun, secara kritis, ekonomi malam juga meningkatkan kebutuhan manajemen operasional parkir, kebersihan, keamanan agar citra kawasan tidak runtuh oleh dampak samping keramaian (Alimah & Abdillah, 2024).

Pada penyelenggaraan event on the street, Dishub menyiapkan kantong parkir di beberapa titik (lahan PT KAI, Taman Sari, Diponegoro, Pasar Lama, eks Roberta), sementara pengamanan terpadu melibatkan TNI, Polri, Satpol PP Kota Serang, dan Satpol PP Provinsi Banten (Rienaldhi, 2025). Dalam bahasa implementasi kebijakan, ini menunjukkan bahwa program penataan ruang publik yang mengubah fungsi jalan (penutupan sementara) menuntut orkestrasi lintas fungsi mobilitas, ketertiban, dan keamanan agar implementasi tidak terfragmentasi (Ramadan et al., 2025). Pada level legitimasi vertikal, peresmian oleh Gubernur Banten menekankan pentingnya koordinasi Pemprov–Pemkot dan menempatkan proyek penataan sebagai bagian dari upaya “ibu kota provinsi harus terus berbenah” (Pemerintah Provinsi Banten, 2025). Selain itu, dokumen PPID Kota Serang tentang refleksi satu tahun kepemimpinan dan apresiasi perangkat daerah memperlihatkan mekanisme penguatan sinergi internal melalui

penghargaan kepada Sekda (transformasi/akuntabilitas), PUPR (penanganan banjir dan penataan), DinkopUKMPerindag (Serang kreatif-produktif), dan DLH (persampahan/lingkungan bersih) (PPID Kota Serang, 2026b). Praktik penghargaan ini, meski bersifat simbolik, dapat dibaca sebagai perangkat “soft governance” untuk menjaga kohesi lintas OPD pada agenda lintas sektor seperti penataan ruang publik.

Di tengah aktivasi ekonomi dan koordinasi lintas-OPD, dokumen juga menampilkan dimensi yang sering luput dalam studi penataan: legitimasi kebijakan dan manajemen isu publik. Pada 29 Januari 2026, PPID Kota Serang menegaskan bahwa penataan Royal Baroe bertujuan memanjakan pengunjung dan mendukung usaha/pariwisata, serta tidak berkaitan dengan legalisasi THM; narasi ini disertai penegasan bahwa aktivitas usaha tetap mengikuti ketentuan perizinan dan Pemkot membuka ruang pengawasan publik (PPID Kota Serang, 2026c). Dokumen tersebut juga mengaitkan revisi Perda Kepariwisata sebagai upaya menekan peredaran miras agar tidak dijual bebas (PPID Kota Serang, 2026c). Secara analitis, ini menunjukkan peran ASN sebagai mediator/komunikator kebijakan: penataan ruang publik tidak hanya membutuhkan desain dan penegakan, tetapi juga pengelolaan makna kebijakan agar tidak kehilangan dukungan sosial. Dalam konteks pengendalian PKL dan tata kelola kawasan wisata/heritage, legitimasi sosial sering menjadi penentu keberhasilan penegakan dan konsistensi implementasi (Alimah & Abdillah, 2024; Ramadan et al., 2025). Di Serang, manajemen isu juga dipertegas melalui ajakan menjaga fasilitas dan membangun sense of ownership baik melalui narasi “menjaga ruang publik” (PPID Kota Serang, 2025c) maupun seruan bahwa fasilitas didanai uang masyarakat (Purnama Sari, 2026).

3. Institusionalisasi (UPT/UPTD), Trade-off Kebijakan, dan Implikasi Operasional bagi Serang

Rangkaian dokumen Februari 2026 menandai pergeseran dari penataan sebagai event/proyek menuju penataan sebagai sistem pengelolaan kawasan melalui pembentukan UPT/UPTD. ANTARA melaporkan bahwa pascapenertiban dan penataan, investor dari sektor kuliner, restoran, dan pariwisata mulai melirik Royal Baroe; keteraturan kawasan dipersepsikan meningkatkan kepercayaan investor (Purnama Sari, 2026). Pada dokumen yang sama, Pemkot merencanakan pembentukan UPT pengelolaan kawasan di bawah DinkopUKMPerindag untuk mengawasi dan mengelola kawasan serta membina pedagang, dengan target harapan terbentuk menjelang Lebaran (Purnama Sari, 2026). Beberapa hari kemudian, BantenNews melaporkan rapat pembentukan UPTD Pengelolaan Kawasan Royal Baroe dipimpin Sekda, sebagai tindak lanjut arahan Wali Kota agar pembahasan dilakukan lebih tajam; UPTD diproyeksikan dipimpin pejabat eselon IV dan diberi mandat penataan kawasan perdagangan, koordinasi event, dukungan promosi/fasilitasi usaha, serta opsi outsourcing kebersihan dan keamanan (Faturohman, 2026). UPTD juga dibingkai untuk mencegah ego sektoral dan memastikan pengelolaan terpadu, serta menghubungkan

Royal dengan rencana integrasi Taman Sari-Eco Park-Alun-alun (Faturohman, 2026). Temuan ini memperlihatkan peran ASN sebagai institution builder: membangun struktur organisasi dan mandat agar kualitas kawasan dapat dikelola harian, bukan hanya pada momen peresmian atau event.

Namun, institusionalisasi tersebut tidak dapat dilepaskan dari trade-off kebijakan yang sudah tampak dalam dokumen. Trade-off pertama adalah ketertiban ruang vs ekonomi informal. Di satu sisi, penataan koridor dan ROW dirancang melalui pengukuran batas ruang serta rencana Perwal yang mendorong pemilik toko membongkar/rehab bangunan agar tidak “memakai jalan” (Baldan, 2025). Di sisi lain, analisis Pasar Lama menunjukkan bahwa sewa mahal dan pengelolaan yang belum optimal menurunkan occupancy dan mendorong pedagang berjualan di pinggir jalan (Fithri & Perdana, 2024). Ini menandakan bahwa penegakan ketertiban ruang tanpa koreksi insentif ekonomi dapat menghasilkan kebijakan yang benar secara tata ruang namun rapuh secara sosial-ekonomi: perilaku pedagang akan mencari biaya paling rendah dan akses paling mudah. Karena itu, mandat UPT/UPTD yang mencakup pembinaan pedagang dan penataan kawasan perdagangan (Faturohman, 2026; Purnama Sari, 2026) secara potensial dapat menjadi jembatan trade-off ini tetapi hanya bila UPT/UPTD tidak berhenti pada koordinasi event, melainkan juga mendorong perbaikan tata kelola pasar sebagai aset (termasuk desain tarif/relaksasi berbasis aturan yang dibahas dalam dokumen analitis) agar aktivitas ekonomi tidak terdorong ke bahu jalan (Fithri & Perdana, 2024).

Trade-off kedua adalah eventisasi vs keberlanjutan. Event on the street menghasilkan outcome ekonomi terukur (omzet dan partisipasi UMKM) dan berfungsi sebagai momentum “wajah baru” kawasan (Rienaldhi, 2025; PPID Kota Serang, 2025b), namun eventisasi cenderung berorientasi jangka pendek. Sementara itu, ekonomi malam yang muncul akibat peningkatan kunjungan setelah Maghrib (PPID Kota Serang, 2026a) menuntut pengelolaan berkelanjutan pada aspek kebersihan, parkir, dan keamanan. Literatur pengendalian sektor informal di kawasan heritage menunjukkan bahwa tanpa tata kelola harian yang konsisten, kepadatan aktivitas informal dapat mengganggu kenyamanan kawasan wisata dan mengikis tujuan revitalisasi (Alimah & Abdillah, 2024). Pembentukan UPT/UPTD dengan mandat pengelolaan terpadu dan opsi outsourcing kebersihan/keamanan dapat dibaca sebagai respons terhadap trade-off ini (Faturohman, 2026; Purnama Sari, 2026), namun sekaligus memunculkan pertanyaan desain akuntabilitas: bagaimana standar layanan kebersihan/keamanan ditetapkan, diawasi, dan disinkronkan dengan ketertiban serta mobilitas? Pertanyaan ini belum terjawab oleh dokumen karena fase masih pembentukan, tetapi justru menjadi kontribusi analitis penelitian: institusionalisasi adalah langkah penting, namun desain mandat dan mekanisme koordinasinya menentukan apakah ia menjadi solusi atau lapisan birokrasi tambahan (Ramadan et al., 2025).

Trade-off ketiga adalah branding vs manajemen operasional. Branding ulang Pasar Lama–Pasar Royal (gapura, cat, fasilitas) (Akbar, 2025b) serta pembingkai Royal Baroe sebagai ikon ekonomi kreatif dan destinasi ruang publik (Pemerintah Provinsi Banten, 2025; PPID Kota Serang, 2025c) memperkuat citra, tetapi citra hanya bertahan bila ditopang layanan publik harian: parkir, keamanan, kebersihan, dan ketertiban. Dokumen event menunjukkan pengaturan parkir dan pengamanan terpadu sebagai prasyarat kelancaran (Rienaldhi, 2025), sementara dokumen apresiasi perangkat daerah menempatkan DLH (persampahan) dan PUPR (penataan/banjir) sebagai aktor kunci kinerja pemerintah (PPID Kota Serang, 2026b). Ini menegaskan bahwa “wajah kota” bukan keluaran satu OPD, tetapi hasil orkestrasi lintas fungsi. Karena itu, jika UPT/UPTD diletakkan di bawah DinkopUKMPerindag (Faturrohman, 2026; Purnama Sari, 2026), desain koordinasi lintas-OPD harus dibuat cukup kuat agar orientasi kelembagaan tidak semata ekonomi-event, tetapi juga mengunci dimensi tata ruang mikro yang terkait PUPR, Dishub, Satpol PP, dan DLH.

Dari sisi mekanisme kausal, dokumen memperlihatkan pola yang relatif konsisten: penataan dan estetika ruang (branding fisik pasar; pencahayaan/street furniture; ikon/signage) memproduksi urban image (destinasi selfie, ikon kreatif) yang mendorong kunjungan dan membentuk ekonomi malam (Akbar, 2025b; Pemerintah Provinsi Banten, 2025; PPID Kota Serang, 2026a). Pada level berikutnya, penertiban dan keteraturan diposisikan sebagai sinyal reputasi yang memicu minat investor (Purnama Sari, 2026). Di jalur lain, eventisasi ruang memproduksi outcome ekonomi terukur (omzet, jumlah UMKM) sekaligus menjadi mekanisme transisi bagi pedagang terdampak relokasi (Rienaldhi, 2025; PPID Kota Serang, 2025b). Literatur revitalisasi kawasan pasar lama/heritage menekankan bahwa keberhasilan revitalisasi ditandai oleh pulihnya pengalaman ruang dan aktivitas ekonomi, tetapi keberlanjutan menuntut pengelolaan fungsi dan tata kelola yang konsisten (Novriana et al., 2025; Wahyuni, 2018). Literatur implementasi kebijakan menegaskan bahwa konsistensi implementasi dan koordinasi sumber daya adalah prasyarat agar kebijakan tidak berhenti sebagai proyek sesaat (Ramadan et al., 2025). Dalam konteks Serang, pembentukan UPT/UPTD dan penguatan sinergi OPD dapat dibaca sebagai upaya menuju konsistensi tersebut, meski desain mandat dan indikator kinerja operasional masih menjadi agenda krusial yang harus dituntaskan.

Berangkat dari temuan dan pembacaan trade-off tersebut, implikasi kebijakan yang realistis untuk Serang dapat dirumuskan tanpa menambah fakta di luar dokumen. Pertama, agenda penataan ROW/pedestrian berbasis pengukuran BPN dan rencana Perwal (Baldan, 2025) perlu dipadukan dengan pembenahan tata kelola Pasar Lama sebagai BMD, terutama isu sewa dan occupancy (Fithri & Perdana, 2024). Jika sewa tetap menekan pedagang kecil sehingga occupancy rendah dan aktivitas terdorong ke pinggir jalan (Fithri & Perdana, 2024), penataan ROW berisiko menjadi siklus penertiban berulang. Kedua, pembentukan UPT/UPTD (Faturrohman, 2026; Purnama Sari, 2026) perlu dirancang sebagai simpul koordinasi operasional harian lintas-OPD bukan hanya

pengelola event dan promosi agar alasan menghindari ego sektoral tidak berhenti sebagai retorika (Faturrohman, 2026). Ketiga, karena legitimasi terbukti menjadi faktor implementasi (PPID Kota Serang, 2026c), strategi komunikasi kebijakan yang tegas dan transparan perlu dipertahankan untuk mencegah distorsi tujuan penataan dan menjaga dukungan publik. Keempat, indikator outcome yang sudah dilaporkan omzet dan partisipasi UMKM (PPID Kota Serang, 2025b), pola kunjungan dan ekonomi malam (PPID Kota Serang, 2026a), sinyal minat investor (Purnama Sari, 2026) dapat dijadikan basis indikator kinerja pengelolaan kawasan, sehingga “wajah kota” tidak berhenti pada simbol visual, melainkan menjadi target layanan publik yang terukur: kebersihan, keteraturan, kenyamanan ruang publik, serta stabilitas ekosistem UMKM (Novriana et al., 2025; Alimah & Abdillah, 2024).

Kesimpulan

Penelitian ini menyimpulkan bahwa penataan kawasan Royal Baroe–Pasar Lama di Kota Serang merupakan praktik tata kelola perkotaan yang memperlihatkan peran ASN sebagai aktor kunci dalam menghubungkan penataan tata ruang mikro dengan pembentukan wajah kota. Berdasarkan analisis dokumen, peran ASN terartikulasikan dalam lima bentuk yang saling terkait. Pertama, ASN berperan sebagai regulator melalui upaya penegasan batas ruang publik–privat, khususnya pada isu ruang milik jalan (ROW) dan penataan pedestrian yang didukung rencana pengukuran oleh BPN serta rencana instrumen Peraturan Wali Kota untuk mendorong kepatuhan pemilik bangunan (Baldan, 2025). Kedua, ASN berperan sebagai koordinator lintas-OPD dan multiaktor yang memungkinkan aktivasi ruang publik berjalan operasional terlihat dari keterlibatan Dishub dalam skema parkir, Satpol PP serta aparat keamanan dalam pengamanan terpadu, dan penegasan peran DLH serta PUPR sebagai penopang kebersihan dan penataan (Rienaldhi, 2025; PPID Kota Serang, 2026b). Ketiga, ASN tampil sebagai implementor/enabler ekonomi melalui eventisasi ruang dan fasilitasi UMKM yang menunjukkan outcome ekonomi terukur (omzet dan jumlah UMKM), serta melalui terbentuknya ekonomi malam akibat meningkatnya kunjungan publik pada jam-jam tertentu (PPID Kota Serang, 2025b; PPID Kota Serang, 2026a). Keempat, ASN berperan sebagai mediator/komunikator kebijakan dalam menjaga legitimasi penataan ruang publik, termasuk ketika muncul kontestasi wacana yang mengaitkan penataan dengan isu THM dan revisi kebijakan kepariwisataan; klarifikasi resmi dan ajakan pengawasan publik menjadi strategi menjaga penerimaan sosial terhadap tujuan penataan (PPID Kota Serang, 2026c). Kelima, ASN berperan sebagai institution builder melalui upaya institusionalisasi pengelolaan kawasan lewat rencana pembentukan UPT/UPTD Pengelolaan Kawasan Royal Baroe untuk mencegah ego sektoral, memperjelas akuntabilitas, dan mengintegrasikan pengelolaan kawasan secara lebih terpadu (Faturrohman, 2026; Purnama Sari, 2026).

Penelitian ini juga menegaskan mekanisme kausal utama bahwa penataan fisik dan estetika ruang (branding ulang pasar, elemen visual kawasan, aktivasi ruang) memproduksi urban image (destinasi selfie/ikon ekonomi kreatif) yang mendorong kenaikan kunjungan dan memperluas peluang ekonomi UMKM serta ekonomi malam,

sekaligus membangun reputasi keteraturan yang dilaporkan meningkatkan daya tarik investor (Akbar, 2025b; Pemerintah Provinsi Banten, 2025; PPID Kota Serang, 2026a; Purnama Sari, 2026). Namun, temuan juga menunjukkan adanya tiga trade-off kebijakan yang harus dikelola agar penataan berkelanjutan: (1) ketertiban ruang vs ekonomi informal, karena sewa yang relatif tinggi dan occupancy rendah dapat mendorong pedagang keluar ke pinggir jalan sehingga berpotensi mengganggu fungsi pedestrian dan ketertiban ruang (Fithri & Perdana, 2024); (2) eventisasi vs keberlanjutan, karena event efektif menciptakan lonjakan aktivitas ekonomi namun membutuhkan sistem pengelolaan harian agar kualitas ruang tidak menurun (Alimah & Abdillah, 2024); dan (3) branding vs manajemen operasional, karena citra kawasan hanya bertahan jika ditopang pengelolaan parkir, kebersihan, keamanan, dan penegakan aturan yang konsisten (Ramadan et al., 2025). Oleh karena itu, implikasi utama penelitian adalah perlunya penyelarasan penataan ruang mikro dengan tata kelola ekonomi pasar (khususnya skema sewa dan peningkatan occupancy), penguatan mandat koordinatif UPT/UPTD agar lintas-OPD benar-benar terikat dalam pengelolaan harian, serta adopsi indikator kinerja yang menilai kualitas ruang publik (kebersihan, keteraturan, kenyamanan pedestrian, dan stabilitas ekosistem UMKM) sebagai prasyarat keberlanjutan “wajah kota” Serang (Novriana et al., 2025; Wahyuni, 2018; Ramadan et al., 2025).

Referensi

- Alimah, A. F., & Abdillah, S. (2024). Implementasi kebijakan menangani PKL di kawasan Kota Tua Jakarta. **Bappenas Working Papers*, 7*(2), 202–209. <https://doi.org/10.47266/bwp.v7i2.347>
- Novriana, N., Wongso, J., & Triana, E. (2025). Strategi revitalisasi kawasan Pasar Lama Sarolangun sebagai kawasan urban heritage. **Jurnal Rekayasa*, 15*(2), 29–35. <https://doi.org/10.37037/jrftsp.v15i2.278>
- Ramadan, A., Uceng, A., Erfina, & Muhammad, N. (2025). Implementasi kebijakan pemerintah terhadap efektivitas penataan pedagang kaki lima di Kelurahan Rappang Kabupaten Sidenreng Rappang. **JANE (Jurnal Administrasi Negara)*, 17*(1), 114–123. <https://doi.org/10.24198/jane.v17i1.64765>
- Wahyuni, S. (2018). Placemaking sebagai strategi revitalisasi kawasan: Studi kasus: Kawasan Pecinan Kota Makassar. **Linears: Jurnal Ilmu Arsitektur*, 1*(2), 103–111. <https://doi.org/10.26618/j-linears.v1i2.1815>
- Ajo. (2025, August 16). Rombak Pasar Induk Rau butuh dana Rp 300 miliar, Pemkot Serang bakal berhutang. **Faktabanten.co.id**. <https://faktabanten.co.id/serang/rombak-pasar-induk-rau-butuh-dana-rp-300-miliar-pemkot-serang-bakal-berhutang/>
- Akbar. (2025, October 7). Pemkot Serang tegaskan pengambilalihan aset Pasar Rau berdasarkan kajian hukum dan prioritaskan pedagang lama. **Portal Pemerintah Kota Serang (serangkota.go.id)**. <https://serangkota.go.id/detailpost/pemkot->

- serang-tegaskan-pengambilalihan-aset-pasar-rau-berdasarkan-kajian-hukum-dan-prioritaskan-pedagang-lama
- Akbar. (2025, December 15). Biar gak kumuh, Pemkot Serang dan BSI bakal branding ulang kawasan Pasar Lama. *Portal Pemerintah Kota Serang (serangkota.go.id)*. <https://serangkota.go.id/detailpost/biar-gak-kumuh-pemkot-serang-dan-bsi-bakal-branding-ulang-kawasan-pasar-lama>
- Baldan, H. (2025, August 1). Pasar Royal dan Pasar Lama Kota Serang akan dijadikan sentra ekonomi, pemilik toko diminta rehab bangunan sendiri. *Bantenraya.com*. <https://www.bantenraya.com/kota-serang/15650110/pasar-royal-dan-pasar-lama-kota-serang-akan-dijadikan-sentra-ekonomi-pemilik-toko-diminta-rehab-bangunan-sendiri>
- Datalpse.com. (2024). Pembangunan revitalisasi sarana prasarana Pasar Lama (Kode Lelang 3544493) [Data tender; APBD 2024]. *Datalpse.com*. <https://www.datalpse.com/lelang/3544493-pembangunan-revitalisasi-sarana-prasarana-pasar-lama>
- Faturohman, A. (2026, February 25). Royal Baroe bakal disulap jadi pusat ekonomi baru. *BantenNews.co.id*. <https://www.bantennews.co.id/royal-baroe-bakal-disulap-jadi-pusat-ekonomi-baru/>
- Fithri, D. N., & Perdana, F. (2024, May 2). Analisis tingkat kemampuan ekonomi pedagang dalam rangka sewa ruko/kios/loss pada Pasar Lama Kota Serang (Bagian 2). *Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) - KPKNL Serang*. <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-serang/baca-artikel/17016/ANALISIS-TINGKAT-KEMAMPUAN-EKONOMI-PEDAGANG-DALAM-RANGKA-SEWA-RUKOKIOSLOSS-PADA-PASAR-LAMA-KOTA-SERANG-Bagian-2.html>
- Pemerintah Kota Serang. (2025, December 23). Royal Baroe bersolek, Kota Serang Fair jadi momentum wajah baru kawasan Royal. *Portal Pemerintah Kota Serang (serangkota.go.id)*. <https://serangkota.go.id/detailpost/royal-baroe-bersolek-kota-serang-fair-jadi-momentum-wajah-baru-kawasan-royal>
- Pemerintah Kota Serang (PPID Kota Serang). (2025, December 29). Kawasan Royal Baroe, masuk destinasi pilihan untuk selfie. *PPID Kota Serang*. <https://ppid.serangkota.go.id/detailpost/kawasan-royal-baroe-masuk-destinasi-pilihan-untuk-selfie>
- Pemerintah Kota Serang (PPID Kota Serang). (2025, December 29). Royal Baru Kota Serang jadi pusat ekonomi baru, omset kuliner dan fashion capai Rp289 juta. *PPID Kota Serang*. <https://ppid.serangkota.go.id/detailpost/royal-baru-kota-serang-jadi-pusat-ekonomi-baru-omset-kuliner-dan-fashion-capai-rp289-juta>
- Pemerintah Kota Serang (PPID Kota Serang). (2026, January 14). Royal Baroe Kota Serang: Destinasi wisata untuk semua kalangan yang dorong geliat UMKM.

PPID Kota Serang. <https://ppid.serangkota.go.id/detailpost/royal-baroe-kota-serang-destinasi-wisata-untuk-semua-kalangan-yang-dorong-geliat-umkm>

Pemerintah Kota Serang (PPID Kota Serang). (2026, January 29). Fix, penataan Royal Baroe bertujuan untuk manjakan pengunjung, tidak ada kaitan legalisasi THM. *PPID Kota Serang*. <https://ppid.serangkota.go.id/detailpost/fix-penataan-royal-baroe-bertujuan-untuk-manjakan-pengunjung-tidak-ada-kaitan-legalisasi-thm>

Pemerintah Kota Serang (PPID Kota Serang). (2026, February 21). Peresmian kawasan Royal Baroe dan refleksi 1 tahun kepemimpinan, Wali Kota Serang berikan apresiasi kepada perangkat daerah. *PPID Kota Serang*. <https://ppid.serangkota.go.id/detailpost/peresmian-kawasan-royal-baroe-dan-refleksi-1-tahun-kepemimpinan-wali-kota-serang-berikan-apresiasi-kepada-perangkat-daerah>

Pemerintah Provinsi Banten. (2025, December 27). Resmikan Royal Baroe, Gubernur Andra Soni targetkan jadi ikon ekonomi kreatif Kota Serang. *Website Resmi Pemerintah Provinsi Banten*. <https://bantenprov.go.id/berita/resmikan-royal-baroe-gubernur-andra-soni-targetkan-jadi-ikon-ekonomi-kreatif-kota-serang>

Purnama Sari, D. (2026, February 17). Kawasan Royal Baroe Kota Serang jadi incaran investor pascapenataan. *ANTARA News Banten*. <https://banten.antaranews.com/berita/372402/kawasan-royal-baroe-kota-serang-jadi-incaran-investor-pascapenataan>