

BAB III

TINJAUAN WILAYAH

3.1 TINJAUAN UMUM KOTA TANGERANG

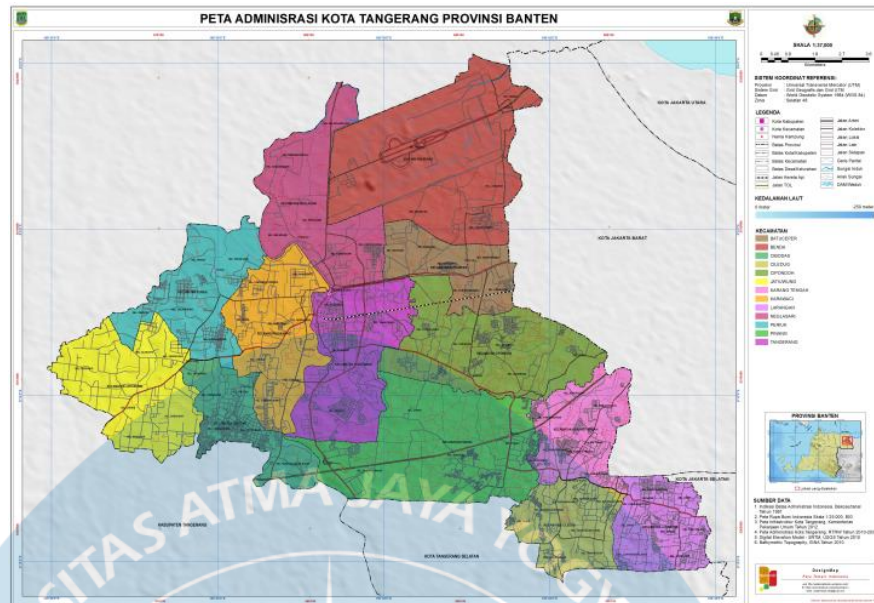
3.1.1 Kondisi Geografis

Kota Tangerang berada di bagian Timur Provinsi Banten. Secara geografis, wilayah Kota Tangerang terletak antara 606' – 6013' Lintang Selatan (LS) dan 106036' – 106042' Bujur Timur (BT). Kota Tangerang berjarak ± 60 km dari Ibukota Provinsi Banten dan ± 27 km dari Ibukota Negara Republik Indonesia, DKI Jakarta. Perkembangan Kota Tangerang didukung dengan adanya sistem jaringan transportasi untuk kawasan Jabodetabek, seperti Bandar Udara Internasional Soekarno Hatta, Pelabuhan Internasional Tanjung Priok, serta Pelabuhan Bojonegara. Karena letak geografis Kota Tangerang yang strategis, maka berpengaruh pada pertumbuhan aktivitas industri, perdagangan dan jasa yang sekarang menjadi basis perekonomian Kota Tangerang.

3.1.2 Kondisi Administratif

Luas wilayah Kota Tangerang adalah ±16.455 ha (tidak termasuk Bandar Udara Internasional Soekarno Hatta seluas ±1.969 ha). Letak administratif dan batas-batas wilayah Kota Tangerang adalah sebagai berikut:

- a. Sebelah Utara: Kecamatan Teluknaga, Kecamatan Kosambi dan Kecamatan Sepatan Timur (Kabupaten Tangerang)
- b. Sebelah Selatan: Kecamatan Curug dan Kecamatan Kelapa Dua (Kabupaten Tangerang), serta Kecamatan Serpong Utara dan Kecamatan Pondok Aren (Kota Tangerang Selatan)
- c. Sebelah Barat: Kecamatan Pasar Kemis dan Kecamatan Cikupa (Kabupaten Tangerang)
- d. Sebelah Timur: Kota Administrasi Jakarta Barat dan Kota Administrasi Jakarta Selatan (Provinsi DKI Jakarta)



Gambar 3.1 Peta Administrasi Kota Tangerang

Sumber: petatematikindo.wordpress.com

Kota Tangerang terdiri dari 13 Kecamatan dan 104 Kelurahan, berikut Kecamatan dan luas wilayah pada setiap kecamatannya:

Tabel 3.1 Nama, Luas Wilayah, dan Jumlah Kelurahan Tahun 2013

No.	Kecamatan	Jumlah Kelurahan	Luas Wilayah Administrasi	
			Luas (ha)	Presentase Terhadap Total (%)
1	Ciledug	8	877	5,33
2	Larangan	8	940	5,71
3	Karang Tengah	7	1.047	6,36
4	Cipondoh	10	1.791	10,88
5	Pinang	11	2.159	13,12
6	Tangerang	8	1.579	9,60
7	Karawaci	16	1.348	8,19
8	Jatiuwung	6	1.441	8,76
9	Cibodas	6	961	5,84
10	Periuk	5	954	5,80
11	Batuceper	5	1.158	7,04
12	Neglasan	7	1.608	9,77
13	Benda*	5	592	3,60
Kota Tangerang			16.455	100,00

*Tidak termasuk luas Bandara Soekarno Hatta (1.969 ha)

Sumber: RTRW Kota Tangerang 2012-2032

3.1.3 Kondisi Topografi

Wilayah Kota Tangerang berada pada ketinggian antara 10-18 meter di atas permukaan laut (m dpl). Kondisi topografi Kota Tangerang dapat dilihat pada Tabel 3.2 berikut.

Tabel 3.2 Kondisi Topografi Wilayah per-Kecamatan Tahun 2013

No.	Kecamatan	Kondisi Topografi	
		Kemiringan (%)	Ketinggian (m dpl)
1	Ciledug	3-8	18,0
2	Larangan	3-8	18,0
3	Karang Tengah	0-3	18,0
4	Cipondoh	0-3	14,0
5	Pinang	0-3	14,0
6	Tangerang	0-3	14,0
7	Karawaci	0-3	14,0
8	Jatiuwung	0-3	14,0
9	Cibodas	0-3	14,0
10	Periuk	0-3	14,0
11	Batuceper	0-3	14,0
12	Neglasari	0-3	14,0
13	Benda	0-3	10,0

Sumber: Kota Tangerang Dalam Angka 2013.

Sebagian besar wilayah Kota Tangerang mempunyai tingkat kemiringan tanah antara 0-3%. Hanya sebagian kecil di bagian selatan wilayah Kota Tangerang yang kemiringan tanahnya antara 3-8%, yaitu di sebagian wilayah Kecamatan Ciledug dan di sebagian wilayah Kecamatan Larangan.

3.1.4 Kondisi Geologi

Secara geologi, Kota Tangerang termasuk dalam Cekungan Jakarta bagian Barat, yang tersusun oleh endapan alluvium pantai, endapan delta dan sebagian tersusun dari material gunungapi, yang berada pada suatu tinggian struktur yang dikenal dengan sebutan Tangerang High (Jurnal Geologi Indonesia Vol.1, September 2006).

Batuan yang menutupi Kota Tangerang merupakan batuan kuarter yang terdiri atas Tuf Banten yang tersusun atas tuf, tuf batu lempung, batu pasir tufan; ditindih oleh endapan kipas alluvium yang terdiri atas pasir tufan berselingan dengan konglomerat tufan;

endapan pematang pantai yang terdiri atas pasir halus-kasar, cangkang moluska; serta endapan alluvium yang terdiri atas bongkah, kerakal, kerikil, pasir halus, dan lempung (Jurnal Geologi Indonesia Vol.1, September 2006).

3.1.5 Kondisi Klimatologi

Berdasarkan penelitian di Stasiun Geofisika Kelas I Tangerang, temperatur udara di Kota Tangerang tahun 2009-2013 berada pada suhu 26,6 °C - 29,0 °C, dan rata-rata curah hujan di Kota Tangerang dalam kurun waktu tahun 2009- 2013 yaitu dari 99,0 mm - 201,8 mm.

Tabel 3.3 Curah Hujan Tahun 2016-2018

Bulan	Curah Hujan (mm)	Hari Hujan (hari)	Kelembapan (%)
Januari	149,0	21	83,5
Februari	396,0	24	84,5
Maret	224,1	18	82,8
April	248,2	18	82,3
Mei	37,6	16	81,1
Juni	63,7	11	80,3
Juli	2,6	11	78,6
Agustus	9,1	6	76,8
September	68,4	7	76,6
Oktober	64,7	12	77,5
November	210,7	23	80,6
Desember	68,1	14	78,8
Rata-Rata	128,5	15,1	80,4
2017	170,4	14,8	80,3
2016	221,9	16,2	81,3

Sumber: Kota Tangerang Dalam Angka 2019

3.1.6 Kondisi Demografi

Jumlah Penduduk Kota Tangerang tahun 2018 berjumlah 2.185.304 jiwa dengan rasio jenis kelamin sebesar 104,10 artinya setiap 100 penduduk perempuan terdapat 104 penduduk laki-laki. Sedangkan komposisinya masih sama seperti tahun sebelumnya didominasi oleh penduduk usia produktif dengan rasio beban ketergantungan sebesar 37,8 atau setiap 100 penduduk usia produktif (15-64 tahun) menanggung 37,8 penduduk usia non produktif.

Tabel 3.4 Jumlah Penduduk menurut Kecamatan di Kota Tangerang, 2018

No.	Kecamatan	Penduduk		
		Laki-Laki	Perempuan	Jumlah
1	Ciledug	101.289	97.159	198.448
2	Larangan	103.459	100.185	203.644
3	Karang Tengah	71.901	70.611	142.512
4	Cipondoh	160.161	156.355	316.516
5	Pinang	106.672	103.414	210.086
6	Tangerang	93.952	88.842	182.794
7	Karawaci	90.468	89.928	180.396
8	Jatiuwung	65.827	58.665	124.492
9	Cibodas	77.712	77.053	154.765
10	Periuk	76.094	72.735	148.829
11	Batuceper	52.880	49.659	102.539
12	Neglasari	61.199	56.801	118.000
13	Benda	52.999	49.284	102.283
Kota Tangerang		1.114.613	1.070.691	2.185.304
2017		1.091.787	1.048.104	2.139.891
2016		1.068.606	1.025.100	2.093.706

Sumber: Kota Tangerang Dalam Angka 2019

Tabel 3.5 Penduduk dan Laju Pertumbuhan Penduduk menurut Kecamatan di Kota Tangerang 2000, 2010, dan 2018

No.	Kecamatan	Penduduk			Laju Pertumbuhan Penduduk (%)	
		2000	2010	2018	2000-2010	2010-2018
1	Ciledug	92.791	147.023	198.448	4,77	3,82
2	Larangan	115.056	163.901	203.644	3,63	2,75
3	Karang Tengah	86.248	118.473	142.512	3,26	2,34
4	Cipondoh	124.462	216.346	316.516	5,57	4,87
5	Pinang	105.129	160.206	210.086	4,30	3,45
6	Tangerang	111.219	152.145	182.794	2,95	2,32
7	Karawaci	147.426	171.317	180.396	1,39	0,65
8	Jatiuwung	116.582	120.216	124.492	0,33	0,44
9	Cibodas	117.796	142.479	154.765	1,62	1,04

10	Periuk	99.596	129.384	148.829	2,62	1,77
11	Batuceper	70.759	90.590	102.539	2,37	1,56
12	Neglasari	80.306	103.504	118.000	2,56	1,65
13	Benda	58.382	83.017	102.283	2,70	2,64
Kota Tangerang		1.325.854	1.798.601	2.185.304	3,04	2,46

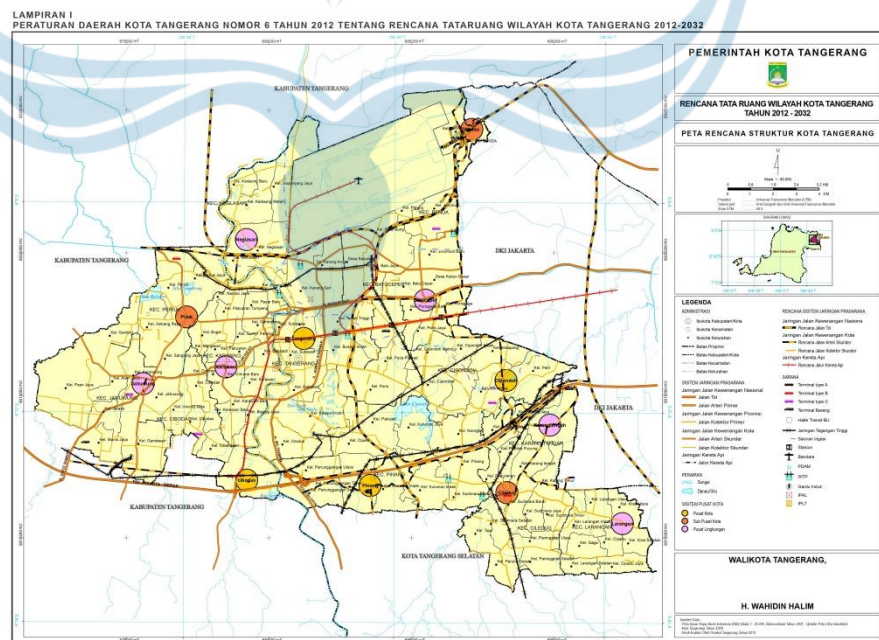
Sumber: Kota Tangerang Dalam Angka 2019

3.1.7 Rencana Struktur Ruang Wilayah

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Tangerang Nomor 6 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Tangerang 2012-2032, rencana struktur ruang wilayah Kota Tangerang meliputi:

- sistem pusat pelayanan
- sistem jaringan transportasi
- sistem jaringan energi/kelistrikan
- sistem jaringan telekomunikasi
- sistem jaringan sumber daya air
- sistem infrastruktur perkotaan

Rencana struktur ruang wilayah kota tersebut digambarkan dalam peta Rencana Struktur Ruang Kota Tangerang di bawah ini.



Gambar 3.2 Peta Rencana Struktur Kota Tangerang

Sumber: Peraturan Daerah Kota Tangerang Nomor 6 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Tangerang 2012-2032

3.1.8 Rencana Pola Ruang

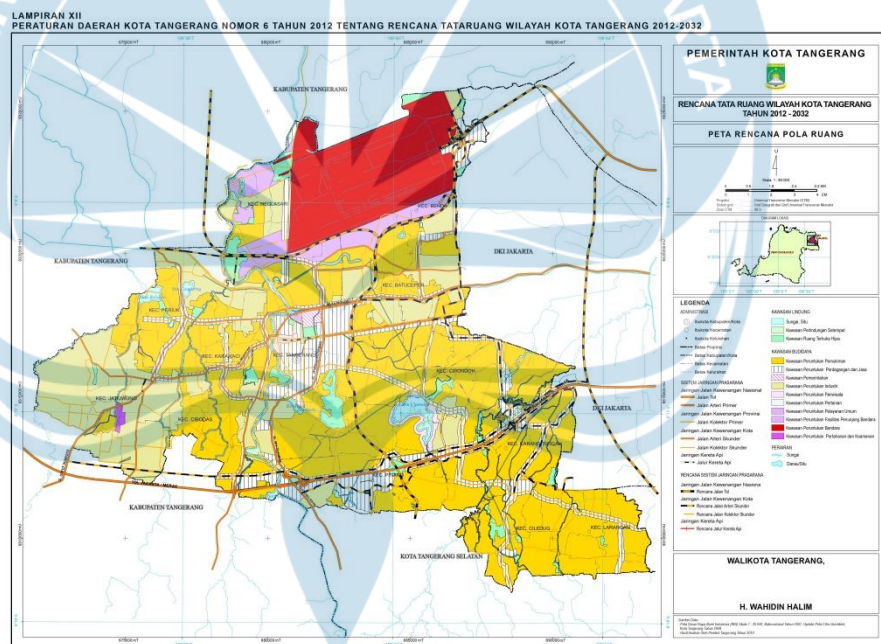
Rencana pola ruang wilayah Kota Tangerang terdiri dari:

a. Kawasan lindung

Kawasan lindung terdiri dari kawasan perlindungan setempat, RTH (ruang terbuka hijau), kawasan cagar budaya, kawasan rawan bencana alam

b. Kawasan budi daya

Kawasan budi daya terdiri dari kawasan peruntukan perumahan, kawasan peruntukan perdagangan dan jasa, kawasan peruntukan perkantoran pemerintahan, kawasan peruntukan industri, kawasan peruntukan pariwisata, kawasan RTNH, kawasan ruang evakuasi bencana, kawasan peruntukan ruang bagi kegiatan sektor informal, kawasan peruntukan lainnya.



Gambar 3.3 Peta Rencana Pola Ruang Kota Tangerang

Sumber: Peraturan Daerah Kota Tangerang Nomor 6 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Tangerang 2012-2032

3.2 PEMILIHAN LOKASI TAPAK

Sport Center Kota Tangerang adalah sebuah tempat yang memiliki fungsi sebagai pusat kegiatan olahraga dan juga kegiatan lain yang sesuai dengan standar. Pemilihan lokasi tapak akan membahas tentang kriteria yang

digunakan untuk menentukan lokasi *Sport Center* Kota Tangerang yang akan dibangun serta alternatif lokasi tapak.

3.2.1 Kriteria Pemilihan Tapak

Kriteria yang digunakan untuk pemilihan tapak adalah:

Tabel 3.6 Kriteria Pemilihan Tapak

No.	Variabel	Detail
1.	Tata Guna Lahan	Terletak pada kawasan yang sesuai dengan pola ruang kota.
2.	Aksesibilitas	Lokasi dapat diakses untuk segala kendaraan, baik roda dua, roda empat atau lebih (termasuk pemadam kebakaran, bus, dll) dan terletak pada jalur dua arah.
3.	Luasan Tapak	Dapat menampung seluruh kegiatan yang akan diwadahi.
4.	Jaringan Infrastruktur	Ketersediaan jaringan listrik, telepon dan air bersih.
5.	Kesesuaian dengan Rencana Induk Kota yang masih berlaku	Lokasi tapak harus sesuai dengan RDTRK kawasan pendidikan, olahraga dan rekreasi yang masih berlaku untuk mencegah penyimpangan sengketa, status tanah yang tidak jelas, dan harus memperhatikan KDB, KLB, GSB, dll.
6.	Kedekatan dengan Jalur Transportasi	Lokasi dapat di akses dengan mudah karena ada jalur transportasi, seperti dekat dengan stasiun, terminal, dll.
7.	Kedekatan dengan Fasilitas Pendukung	Dekat dengan fasilitas pendukung yang dapat mendukung perkembangan kawasan, seperti fasilitas komersil (pasar, pusat perbelanjaan), rumah sakit, kantor polisi, pusat pemerintah, dll.

Sumber: Analisis Penulis, 2020

3.2.2 Alternatif Pemilihan Tapak

Berdasarkan kriteria yang dijabarkan pada Tabel 3.6 di atas, pemilihan lokasi tapak untuk *Sport Center* Kota Tangerang telah dipilih. Terdapat 2 (dua) alternatif lokasi tapak di Kota Tangerang yang dianggap mendekati kriteria pemilihan tapak. Kedua alternatif lokasi tapak ini akan dikomparasi dan dinilai yang lebih memenuhi kriteria.

Berikut adalah dua alternatif lokasi tapak:

a. Alternatif Tapak 1

Alternatif lokasi tapak 1 perancangan *sport center* berada di Jalan Taman Makam Pahlawan (TMP) Taruna No. 72, Kelurahan Sukaasih, Kecamatan Tangerang. Di dekat kawasan lokasi tapak terdapat Pusat Pemerintahan Kota Tangerang dan RSUD Kabupaten Tangerang. Dengan luas lahan ± 44.000 m², lokasi tapak memiliki batasan wilayah sebagai berikut:

- Sebelah Utara: Kantor Pelayanan Pajak Pratama, Pusat Pemerintahan Kota Tangerang
- Sebelah Selatan: SMA Negeri 2 Kota Tangerang, perumahan warga, rel kereta
- Sebelah Timur: Lapangan Sepak Bola Sukun, Lapangan Panahan Benteng, Lapangan Tembak PERBAKIN, sawah
- Sebelah Barat: perumahan warga, Pasar Anyar Tangerang



Gambar 3.4 Peta Alternatif Tapak 1 dan Batas Wilayah

Sumber: Google Maps

b. Alternatif Tapak 2

Alternatif lokasi tapak 2 perancangan *sport center* berada di Jalan Metland Boulevard, Green Lake City, Kelurahan Parung Jaya, Kecamatan Karang Tengah. Di dekat kawasan lokasi tapak terdapat Jalan Tol Jakarta-Tangerang dan rencana pembangunan RS Mandaya Royal Puri. Dengan luas lahan ± 58.000 m², lokasi tapak memiliki batasan wilayah sebagai berikut:

- Sebelah Utara: perumahan warga, Rukan Crown, Metland Cyber City
- Sebelah Selatan: Tol Jakarta-Tangerang, SDN Pondok Bahar 3, perumahan warga
- Sebelah Timur: SMPN 24 Tangerang, SDN Pondok Bahar 6, RS Mandaya Royal Putri, perumahan warga
- Sebelah Barat: perumahan warga, Puskesmas Gondrong



Gambar 3.5 Peta Alternatif Tapak 2 dan Batas Wilayah

Sumber: Google Maps

3.2.3 Komparasi Tapak

Dari kedua alternatif tapak, maka dilakukan komparasi tapak untuk menentukan lokasi yang lebih mendekati kriteria sesuai Tabel 3.6. Skor nilai antara 0-3 dengan 5 (lima) variabel, total nilai skor 15. (0 = tidak memenuhi, 1 = memenuhi tingkat kepuasan ‘cukup’, 2 = memenuhi tingkat kepuasan ‘puas’, 3 = sangat memenuhi)

Tabel 3.7 Komparasi Alternatif Tapak

Alternatif Tapak	Variabel	Skoring
1	- Kesesuaian peruntukkan lahan	2
	- Aksesibilitas tinggi dan terletak pada daerah yang strategis	2
	- Memiliki luas yang memadai	3
	- Terletak dekat dengan fasilitas umum	3
	- Berada dekat dengan daerah pusat atau sub pusat kegiatan penduduk	3

Total		13
2	- Kesesuaian peruntukkan lahan	2
	- Aksesibilitas tinggi dan terletak pada daerah yang strategis	3
	- Memiliki luas yang memadai	3
	- Terletak dekat dengan fasilitas umum	1
	- Berada dekat dengan daerah pusat atau sub pusat kegiatan penduduk	2
Total		11

Sumber: Analisis Penulis, 2020

Berdasarkan hasil komparasi alternatif tapak di atas, maka alternatif 1 lebih tepat digunakan sebagai lokasi tapak *Sport Center* Kota Tangerang.

Menurut Peraturan Daerah Kota Tangerang Nomor 6 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Tangerang 2012-2032, lokasi tapak termasuk dalam struktur ruang pusat pelayanan kota (PPK). PPK adalah pusat pelayanan ekonomi, sosial, dan/atau administrasi yang melayani seluruh wilayah kota dan/atau regional. Menurut pola ruang kota, lokasi tapak berada di kawasan perdagangan dan jasa dengan ketentuan umum utilisasi ruang sebagai berikut:

- a. KDB maksimum 60%
- b. KLB maksimum 6
- c. Tinggi bangunan maksimum 15 lantai
- d. KDH minimum 10%