

berdekatan dengan Ibukota Negara yaitu berjarak sekitar 26 km sehingga potensi yang ada pada kota ini dapat lebih banyak, selain itu lokasi nya yang strategis memungkinkan kegiatan ekonomi, bisnis, pendidikan, dan jasa dapat lebih maksimal untuk dilakukan di tempat ini.

Luas wilayah Kota Tangerang Selatan sebesar 147,19 km². Kota Tangerang Selatan terdiri dari 7 kecamatan dan memiliki 54 kelurahan berdasarkan Perda Kota Tangerang Selatan Nomor 10 Tahun 2012. Kota Tangerang memiliki batas – batas wilayah sebagai berikut :

1. Sebelah Timur berbatasan dengan Provinsi DKI Jakarta & Kota Depok
2. Sebelah Selatan berbatasan dengan Kabupaten Bogor & Kota Depok
3. Sebelah Barat berbatasan dengan Kabupaten Tangerang
4. Sebelah Utara berbatasan dengan Provinsi DKI Jakarta & Kota Tangerang

Kota Tangerang Selatan memiliki temperatur udara rata – rata yaitu sekitar 26,4°C-28,2°C dengan temperature udara minimum nya berada di 23,9°C dan temperatur udara maksimum nya berada di 33,9°C. Udara di Tangerang relative normal yaitu tidak terlalu panas dan tidak terlalu dingin, karena lokasi nya berada di kurang lebih 44m dari permukaan laut. Rata – rata kelembaban udara di adalah 98%. Curah hujan tertinggi berada di 526,8 mm, sedangkan curah hujan rata – rata setahun berada di 225,9 mm. Curah hujan tertinggi biasa terjadi pada bulan Januari, dengan durasi waktu sebanyak 25 hari. Rata – rata kecepatan angin di Kota Tangerang Selatan dalam setahun yaitu 4m/detik.

3.1.2. Topografi

Kota Tangerang Selatan memiliki wilayah yang merupakan dataran rendah. Kondisi topografi wilayah Kota Tangerang Selatan memiliki topografi yang relative datar dengan kemiringan tanah rata – rata sebesar 0-3%. Ketinggian wilayah berkisar antara 0 sampai 25mdpl, sedangkan untuk kemiringan garis terbagi menjadi 2 yaitu :

- a. Kemiringan 0-3% yaitu : Kecamatan Serpong, Kecamatan Serpong Utara, Kecamatan Ciputat, Kecamatan Ciputat Timur, dan Kecamatan Pamulang.
- b. Kemiringan 3-8% yaitu : Kecamatan Setu dan Kecamatan Pondok Aren.

3.1.3. Struktur Geologi dan Jenis Tanah

Kota Tangerang memiliki keadaan tanah yang relatif datar, namun di beberapa wilayah kecamatan terdapat kondisi keadaan tanah sengan lahan yang bergelombang yaitu pada beberapa wilayah di Kecamatan Ciputat Timur dan di perbatasan antara Kecamatan Pamulang dengan Kecamatan Setu. Sedangkan kondisi geologi di kota Tangerang Selatan pada umumnya merupakan batuan alluvium, yaitu terdiri dari batuan kerikil, kerakal, lanau, lempung, dan bongkah.

Kota Tangerang Selatan memiliki jenis tanah berupa asosiasi latosol merah dan latosol coklat kemerahan yang biasanya digunakan untuk pertanian dan perkebunan.

Namun, seiring dengan berjalannya waktu, peruntukan tanah di Kota Tangerang Selatan tidak hanya untuk perkebunan dan pertanian, melainkan berubah menjadi kearah sektor non pertanian. Sedangkan di wilayah lain keadaan tanah nya mengandung pasir yaitu pada Kecamatan Setu dan Kecamatan Serpong.

3.1.4. Penggunaan Tanah

Kota Tangerang Selatan memiliki beberapa pembagian lahan yaitu untuk sebuah pemukiman dengan kepadatan sedang, yaitu memiliki luas sebesar 38,17% sedangkan untuk pemukiman dengan kepadatan rendah memiliki luas sebesar 23,62%, selanjutnya untuk kebun memiliki luas sebesar 15,04%, dan Kawasan pertahanan dan keamanan memiliki luas sebesar 0,425.

Tabel 3 1 Luas Penggunaan lahan di Kota Tangerang Selatan

No	Jenis Penggunaan Lahan	Persentase
1	Permukiman Kepadatan Sedang	38,17%
2	Permukiman Kepadatan Rendah	23,62%
3	Industri	2,01%
4	Kawasan Bandar Udara	0,70%
5	Kawasan Pertahanan dan Keamanan Negara	0,42%
6	Kawasan PUSPIPTEK	1,78%
7	Perdagangan dan Jasa	3,65%
8	Pariwisata	1,64%
9	Pendidikan	0,47%
10	Sawah	2,71%
11	Semak, Belukar	2,84%
12	Kebun/Ladang	15,04%
13	Danau/ Situ/ Tambak/ Kolam/ Empang	1,18%
14	Tanah Kosong	5,79%
Jumlah		100,00%

Sumber : RKPD Kota Tangerang Selatan Tahun 2016

3.2. Tata Guna Lahan di Tangerang Selatan

Kota Tangerang selatan memiliki beberapa rencana lokasi Kawasan yang digunakan untuk sektor perdagangan dan jasa yang direncanakan pada pusat bisnis dan sepanjang koridor jalan direncanakan seluas kurang lebih 3.255,32 hektar atau 20% dari luas total Kota Tangerang Selatan. Untuk Kawasan pemukiman akan dirancang seluas kurang lebih 15.279,16 hektar atau 19% dari total luas kota, yaitu meliputi :

- Kawasan perumahan dengan luas kurang lebih 10.281,71 hektar meliputi : Kawasan perumahan vertical dan Kawasan perumahan horizontal.
- Kawasan Perdagangan dengan luas kurang lebih 3.255,32 hektar meliputi : Kawasan pusat bisnis & sepanjang jalan koridor
- Kawasan Perkantoran dengan luas kurang lebih 293,45 hektar meliputi :
 1. Kawasa Puspipstek : Kecamatan Setu
 2. Kawasan Perkantoran Pemerintah : Kecamatan Setu, Kecamatan Ciputat

- Kawasan Pendidikan dengan luas kurang lebih 306,08 hektar meliputi :



1. Kawasan Pendidikan militer : Kecamatan Serpong & Kecamatan Serpong Utara
2. Kawasan Pendidikan non militer: tersebar di setiap kecamatan
 - Kawasan RTNH dengan luas kurang lebih 880,14 hektar meliputi : Kawasan yang tersebar di seluruh kecamatan
 - Tempat evakuasi bencana
 - Kawasan Peribadatan dengan luas kurang lebih 4,75 hektar meliputi : Kawasan yang tersebar di seluruh kecamatan
 - Kawasan olahraga dengan luas 74,31 hektar meliputi : Kawasan yang tersebar di seluruh kecamatan
 - Kawasan Transportasi dengan luas 171,43 hektar meliputi: terminal dan Bandar Udara

Kawasan yang diperuntukan sebagai industry dengan luas kurang lebih 242,45 hektar atau 1% dari total luas kota, meliputi Kawasan industry, sentra industry kecil, dan menengah meliputi :

- Kawasan industry dengan luas 220,25 hektar meliputi : Kawasan industry pada taman tekno di Kecamatan Setu dan Kawasan Industri Multiguna di Kecamatan Serpong Utara
- Kawasan Sentra Industri kecil dan menengah dengan luas kurang lebih 22,20 hektar meliputi : Kawasan yang tersebar di seluruh kecamatan.

3.3. Aksesibilitas dan Transportasi

Wilayah Kota Tangerang Selatan memiliki banyak akses yang dapat ditempuh dari berbagai daerah. Terdapat beberapa sarana berupa Bandara Soekarno-Hatta, jalan tol, jalur kereta api, jalur busway dengan berbagai dukungan infrastruktur yang ada.

Jalan yang perlu dilalui dari Jakarta ke Tangerang Selatan yaitu dengan akses jalan tol agar perjalanan lebih cepat, yaitu melalui :

1. Jalan Tol Ulujami – Serpong dan terhubung dengan JORR W2 Ciledug – Ulujami dan Pondok Pinang – TMII, serta direncanakan akan dibangun hingga Balaraja dan terhubung dengan Jalan Tol Cinere – Serpong dan Jalan Tol Kunciran – Serpong.
2. Jalan Tol Jakarta – Tangerang dan lanjut melalui Jalan Raya Serpong Alternatif ke-dua adalah dengan melalui angkutan umum untuk dapat sampai ke Kota Tangerang Selatan, yaitu dengan cara :
 1. Angkutan kota
 2. Shuttle Bus atau feeder Transjakarta
 3. Bus Jakarta
 4. Bus antar kota / antar provinsi

5. Penyelenggara angkutan umum massal (BTR CIRCLE LINE Tangerang Selatan) yang meliputi 8 koridor.

3.4. Tinjauan Serpong Utara



Gambar 3 2 Peta wilayah serpong utara

Sumber : kecamatan serpong utara dalam angka 2021 (tangselkota.bps.go.id)

Kecamatan Serpong Utara merupakan sebuah kecamatan di Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten. Kecamatan Serpong Utara memiliki luas wilayah sebesar 2.246,26 Ha/m² dengan jumlah penduduk sebanyak 134.008 orang dengan laju pertumbuhan per tahun dari tahun 2010 - 2020^{2,3} sebesar 0,56%. Wilayah Serpong Utara memiliki 7 kelurahan, di antaranya adalah kelurahan Lengkong karya, Kelurahan Jelupang, Kelurahan Pondok Jagung, Kelurahan Pondok Jagung Timur, Kelurahan Pakulonan, Kelurahan Paku Alam, dan Kelurahan Paku Jaya.

Kecamatan Serpong merupakan sebuah pusat perkembangan ekonomi yang menjadi sebuah sentral bisnis dan wilayah pemukiman menengah ke atas, berikut merupakan Batasan wilayah kecamatan serpong utara :

Sebelah Timur: Kecamatan Pondok Aren Kota Tangerang Selatan

Sebelah Selatan: Kecamatan Serpong Kota Tangerang Selatan

Sebelah Barat : Kecamatan padegangan Kabupaten Tangerang

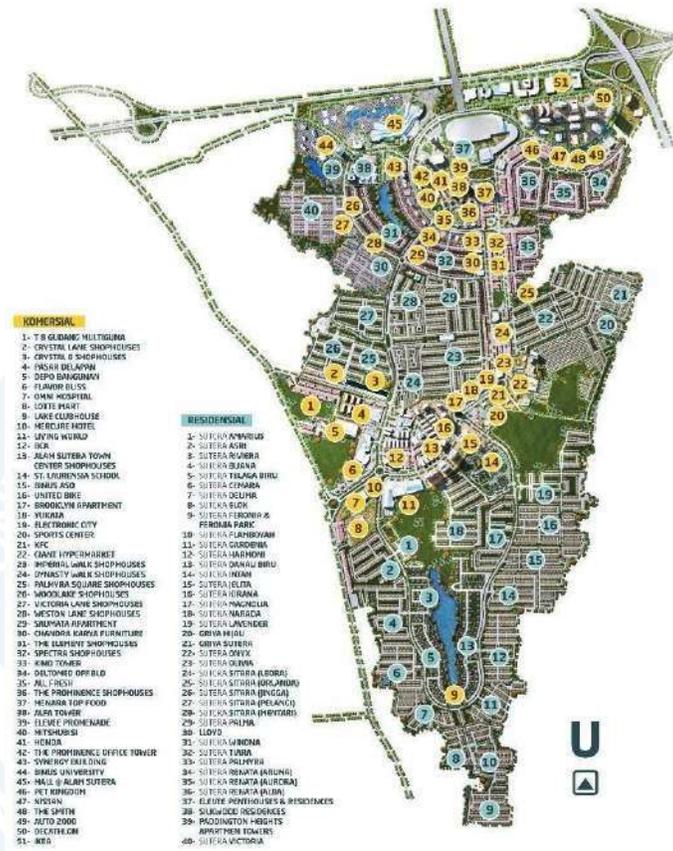
Sebelah Utara : Kecamatan Pinang Kota Tangerang Selatan

Di Kecamatan ini terletak sebuah wilayah dengan konsep kota terencana Bernama Alam Sutera yang dikembangkan oleh Alam Sutera Realty di Provinsi Banten yang termasuk ke dalam sebuah Kawasan metropolitan. Alam sutera terletak di bagian Serpong Utara dan merupakan sebuah Kawasan pusat bisnis dan bangunan komersial.

Berdasarkan rencana struktur ruang pada bagian system pusat pelayanan kota Tahun 2016 - 2021, wilayah Kota Tangerang Selatan masuk ke dalam bagian SPK I dan PL yaitu peruntukan :

1. SPK I : berfungsi sebagai pelayanan umum, perdagangan dan jasa dan perumahan kepadatan sedang.
2. PL : berfungsi sebagai peruntukan kegiatan ekonomi.

Pada Kecamatan Serpong Utara terletak sebuah wilayah dengan konsep kota terencana Bernama Alam Sutera yang dikembangkan oleh Alam Sutera Realty di Provinsi Banten yang termasuk ke dalam sebuah Kawasan metropolitan. Alam sutera terletak di bagian Serpong Utara dan merupakan sebuah Kawasan pusat bisnis dan bangunan komersial. Kawasan ini memiliki luas sebesar 800 hektar yang merupakan Kawasan komersial sebanyak 51 area dan Kawasan residential sebanyak 40 area.



Gambar 3 3 Peta Alam Sutera

Sumber : <https://www.alam-sutera.com/about/about.html>

3.5. Lokasi Tapak

3.5.1. Kriteria Pemilihan Lokasi

Pemilihan lokasi Lifestyle Center di Tangerang Selatan berkaitan dengan fungsi bangunan yaitu sebagai sebuah sarana rekreasi dengan sasaran pengguna segala usia. Tujuan dari bangunan ini adalah untuk membantu masyarakat terutama warga di sekitar site untuk memenuhi kebutuhan gaya hidup yang dilakukan diluar rutinitas harian serta membantu masyarakat untuk mereduksi tingkat stress yang dialami selama melakukan rutinitas dan pekerjaan sehari – hari. Untuk mencapai

tujuan tersebut, memerlukan sebuah suasana yang dapat mendukung sebuah konsep dari bangunan lifestyle center untuk mencapai pendekatan healing environment, di antaranya adalah :

1. Sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan
2. Memiliki akses yang mudah di jangkau dan jalan utama yang lebar
3. Memiliki lokasi yang masih asri dan banyak vegetasi alami
4. Memiliki kontur tanah yang datar
5. Berada di lokasi yang bebas banjir

3.5.2. Data Tapak



Gambar 3 4 Lokasi Tapak

Sumber : google maps

Alamat: Jl. Alam Sutera Boulevard, Pakulonan, Kec. Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan, Banten 15325

Luas : 99m x 50m = 4.950m²

Batas Tapak :

1. Sebelah Timur berbatasan dengan Auraya Suites
2. Sebelah selatan berbatasan dengan Komputindo Eka Lestari PT
3. Sebelah Barat berbatasan dengan Ruko Alam Sutera Town Center
4. Sebelah Utara berbatasan dengan Ruka Alam Sutera Town Center

Menurut Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan mengenai rencana tata ruang wilayah kota Tangerang selatan Tahun 2011 – 2031, intensitas pemanfaatan ruang SPK meliputi :

- KDB Maksimal 60%
= $60\% \times 4.950\text{m}^2$
= 2.550m^2
- KLB Maksimal 7,2
= $7,2 \times 4.250\text{m}^2$
= 30.600m^2
- KDH Minimal 10%
= $10\% \times 4.250\text{m}^2$
= 425m^2

