

ARAHAN PENGATURAN DAN PENGENDALIAN BANGUNAN DI KECAMATAN PINANG KOTA TANGERANG

Windriarti Hendrojogi

Pusat Pengkajian Kebijakan Peningkatan Daya Saing, BPPT, Jakarta

Abstract

Kecamatan Pinang is located in Kota Tangerang. The region has an important role in the regional development, specially for Kota Tangerang and DKI Jakarta. Nowadays the physical development some part of Kecamatan Pinang is very poor and crowded. There are no building development guidelines that guiding the physical development of settlement, commercial activities and other infrastructure. These conditions certainly caused many visual as well as economical and social problems. Commercial activities is obstructed, and the environment become unsafe and uncomfortable. Concerning those it is necessary to formulate the building development guidelines which is comprised of Building Demarcation Line (GSB), Building Coverage Ratio (KDB), Floor Coverage Ratio (KLB), and Building Elevated (TB). It is hope that the building code would create safety, pleasant, productive, and sustainable spatial in Kecamatan Pinang.

Kata kunci : Arahkan, pengaturan dan pengendalian, Kecamatan Pinang

1. PENDAHULUAN

Kecamatan Pinang merupakan salah satu dari 13 kecamatan yang ada di Kota Tangerang (Badan Pusat Statistik Kota Tangerang, 2006a). Dalam beberapa tahun terakhir, kecamatan ini tumbuh dan berkembang cukup pesat sebagai sebuah kawasan perkotaan, seiring dengan pesatnya perkembangan Kota Tangerang dan juga DKI Jakarta. Akan tetapi, kondisi fisik di wilayah ini berkembang tanpa memperdulikan kaidah-kaidah yang berlaku, sehingga terlihat semakin semrawut. Selain itu, makin meningkatnya intensitas kemacetan lalu lintas di wilayah tersebut telah berdampak pada inefisiensi koleksi dan distribusi barang dan jasa, yang pada gilirannya dapat menurunkan daya saing kawasan dan produk yang dihasilkan.

Beberapa permasalahan yang cukup menonjol di Kecamatan Pinang saat ini di antaranya adalah :

- Pembangunan fisik di atas lahan (*land coverage*) secara penuh (100%).
- Keserasian estetika di beberapa fungsi kawasan seperti antara kawasan perdagangan/jasa dan kawasan permukiman, belum tercipta.
- Ruang parkir di beberapa fungsi kegiatan komersial tidak tersedia, sehingga *on street parking* telah mengakibatkan terhambatnya kelancaran arus lalu lintas di badan jalan.
- Ruang terbuka hijau terus berkurang, sehingga berakibat pada penurunan kualitas lingkungan.

- Sinkronisasi pembangunan fisik antara Kecamatan Pinang dengan wilayah sekitarnya belum ada.

Melihat permasalahan di atas, maka upaya menata, mengarahkan, dan mengendalikan perkembangan dan pertumbuhan Kecamatan Pinang perlu diselenggarakan sedini mungkin. Tujuannya adalah untuk mewujudkan penataan ruang yang aman, nyaman, produktif dan berkelanjutan sesuai dengan tujuan penyelenggaraan penataan ruang yang diamanatkan dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007.

Salah satu upaya yang bisa ditempuh adalah menyusun arahan pengaturan dan pengendalian bangunan melalui pengaturan :

- (1) Garis Sempadan Bangunan (GSB).
- (2) Koefisien Dasar Bangunan (KDB).
- (3) Koefisien Lantai Bangunan (KLB).
- (4) Ketinggian Bangunan (TB).

Tujuan penyusunan arahan pengaturan dan pengendalian bangunan di Kecamatan Pinang adalah untuk :

- a. Menjabarkan kebijakan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang secara lebih rinci dan lebih terarah.
- b. Mewujudkan lingkungan perkotaan yang aman, nyaman, produktif, berkesinambungan, dan indah secara visual.

- c. Menciptakan estetika kota yang mendukung terciptanya pola interaksi antarkegiatan yang efisien.
- d. Mewujudkan peningkatan kualitas kehidupan dan penghidupan masyarakat di Kecamatan Pinang.

Sedangkan sasaran yang hendak dicapai adalah :

- a. Tercapainya pembangunan fisik yang sesuai dengan arahan yang ditetapkan.
- b. Tercapainya pembangunan sistem infrastruktur wilayah yang baik.
- c. Tercapainya kemudahan orientasi untuk sebuah fungsi kegiatan.

2. BAHAN DAN METODE

2.1. Konsep

Arahan pengaturan dan pengendalian bangunan harus mempertimbangkan berbagai kebijakan, termasuk kondisi fisik serta aspek ekonomi, sosial, dan budaya. Pengaturan dan pengendalian bangunan merupakan penjabaran peruntukan lahan yang telah ditetapkan untuk jangka waktu tertentu, yang menyangkut aspek jumlah, besaran, dan luasan bangunan, termasuk penetapan fungsi bangunan, kebutuhan ruang terbuka hijau, fasilitas umum, dan fasilitas sosial.

Aspek-aspek yang termasuk dalam arahan pengaturan dan pengendalian bangunan terdiri dari :

- 1. Pembentukan dan penataan wajah kota dengan penataan ketinggian bangunan (*skyline* kota).
- 2. Pengendalian intensitas kawasan melalui KDB (koefisien dasar bangunan), KLB (koefisien lantai bangunan), GSB (garis sempadan bangunan), dan batas tepi bangunan dengan batas lahan lainnya.

Untuk merangsang pertumbuhan, khususnya pada pusat-pusat kegiatan di Kecamatan Pinang, dibutuhkan pula fleksibilitas penerapan peraturan kegiatan dengan memperhatikan ketentuan aturan yang dituangkan dalam (Levi, 1997:113) :

- a. *Incentive Zoning*, yakni kelonggaran untuk membangun melebihi ketentuan yang ditetapkan dengan kompensasi keharusan membangun ataupun menyediakan sarana yang dapat dimanfaatkan oleh masyarakat secara langsung.
- b. *Transfer Zoning*, yaitu hak untuk memindahkan kepadatan atau ketinggian bangunan yang dimiliki dan diizinkan untuk dipindahkan sebagian atau keseluruhan ke lokasi lain tanpa

menambah atau melampaui total KDB dan KLB yang berlaku di kawasan tersebut.

- c. *Performance Zoning*, yaitu aturan untuk memberi kesempatan membangun melebihi aturan yang berlaku sepanjang tidak melewati batas-batas ambang tertentu.
- d. *Interim and Antidemolition Ordinance*, merupakan peraturan yang berlaku di kawasan tertentu yang memiliki keunikan yang khas yang termasuk perlindungan terhadap kawasan/objek yang memiliki nilai historis (*urban heritage*).
- e. *Special District*, yakni aturan tertentu yang diberlakukan untuk suatu kawasan tertentu pula.
- f. *Signage Ordinance*, merupakan ketentuan mengenai *billboard* iklan/penandaan untuk menghindari ketidakserasian di suatu kawasan.

2.2. Metode

Berdasarkan konsep di atas, maka untuk menyusun arahan pengaturan dan pengendalian bangunan di Kecamatan Pinang, digunakan metode di bawah ini (Departemen Pekerjaan Umum. 1996:22-27) :

1. Garis Sempadan Bangunan (GSB)

GSB atau *building demarcation line* adalah garis batas dalam mendirikan bangunan di suatu persil atau petak yang tidak boleh dilewatinya. Garis ini bisa membatasi fisik bangunan ke arah depan, belakang, ataupun samping. Lebar GSB biasanya dihitung seperempat dari lebar Daerah Milik Jalan (DMJ) dan ditarik dari batas Garis Sempadan Pagar (GSP). Khusus untuk kawasan perdagangan dan jasa komersial, GSB minimum adalah 5 (lima) meter dari batas GSP.

Garis Sempadan Samping/Belakang Bangunan (GSpS/GSpB), yaitu sempadan yang membatasi jarak terdekat bangunan terhadap garis batas samping atau belakang kapling, dihitung dari garis batas kapling terhadap batas terluar samping/belakang bangunan yang berfungsi sebagai ruang, untuk pertimbangan faktor keselamatan antarbangunan.

2. Koefisiensi Dasar Bangunan (KDB)

KDB atau *buliding coverage ratio* adalah angka persentase berdasarkan perbandingan jumlah luas lantai dasar bangunan terhadap luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang kota.

Pengaturan KDB ditujukan untuk mengatur proporsi antara daerah terbangun dan tidak terbangun serta untuk mengatur intensitas kepadatan bangunan. KDB merupakan satu ukuran yang mengatur proporsi luas penggunaan lahan terbangun dan tidak terbangun pada satu kapling. Maksud luas

lahan terbangun di sini adalah luas total lantai dasar dimana pada suatu struktur bangunan yang kompleks memiliki aturan perhitungan tersendiri.

Secara matematis, KDB dapat dinyatakan dalam persamaan :

$$\text{KDB} = \frac{\text{Luas Lantai Bangunan}}{\text{Luas Kapling}} \times 100\% \quad [1]$$

Ketentuan pengaturan KDB bertujuan untuk :

- Menjaga keseimbangan dan kelestarian lingkungan.
- Menciptakan keserasian lingkungan baru dan lingkungan lama yang sudah terbentuk.
- Menjaga keseimbangan antara bangkitan kendaraan yang ditimbulkan oleh bangunan dan rencana jaringan jalan.
- Menerapkan ketentuan Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 1994 tentang Garis Sempadan dalam Wilayah Kota Tangerang.

3. Koefisiensi Lantai Bangunan (KLB)

KLB atau *floor coverage ratio* adalah besaran ruang yang dihitung dari angka perbandingan jumlah luas seluruh lantai bangunan terhadap luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana teknis ruang kota.

KLB merupakan ukuran yang menunjukkan proporsi total luas lantai suatu bangunan dengan luas kapling dimana bangunan tersebut berdiri. Secara matematis, KLB dapat dinyatakan dengan persamaan berikut :

$$\text{KLB} = \frac{\text{Total Luas Lantai Bangunan}}{\text{Luas Kapling}} \times 100\% \quad [2]$$

Dalam perhitungan KLB, ada beberapa hal yang harus diperhatikan, yakni :

- Luas lantai adalah jumlah total luas lantai sampai dinding terluar.
- Luas lantai ruangan yang beratap dan berdinding > 1,2 meter di atas lantai ruang tersebut, dihitung penuh.
- Luas lantai ruang yang bersifat terbuka dan berdinding < 1,2 meter di atas lantai ruang tersebut, dihitung setengahnya (50%) selama tidak melebihi 10% dari luas denah dasar yang diperkenankan sesuai KDB berlaku.
- Luas overstek < 1,2 meter tidak dimasukkan dalam perhitungan sebagaimana yang dimaksud di atas.
- Luas ruang berdinding > 1,2 meter di atas lantai ruang tersebut, tetapi tidak beratap

dihitung setengahnya (50%) selama tidak melebihi 10% dari luas denah dasar yang diperkenankan sesuai KDB yang berlaku.

- Luas lantai bangunan yang dipergunakan untuk parkir diperkenankan hingga 150% dari KLB yang ditetapkan.
 - Ramp dan tangga terbuka dihitung setengahnya (50%) selama tidak melebihi 10% dari luas denah dasar yang diperkenankan.
- ### 4. Ketinggian Bangunan (TB)

TB atau *building elevated* merupakan jumlah lantai penuh dalam satu bangunan dihitung mulai lantai dasar sampai puncak atap suatu bangunan, yang dinyatakan dalam meter; atau TB adalah angka yang membatasi ketinggian suatu bangunan yang dapat berupa lapis/tingkat bangunan, atau dalam satuan ketinggian (meter).

Pengaturan ketinggian bangunan selain dapat membentuk terciptanya kesan klimaks dan antiklimaks, juga bertujuan untuk menciptakan *skyline* kawasan, agar tercipta kesan dinamis. Kecenderungannya adalah makin dekat dengan pusat kota atau pusat kegiatan, maka bangunan akan semakin rapat dan tinggi, yang mencerminkan intensitas kegiatan yang kian tinggi pula. Pada prinsipnya, bangunan bertingkat hanya diizinkan pada penggunaan lahan yang menuntut intensitas penggunaan ruang yang tinggi, seperti lahan untuk kegiatan perdagangan dan jasa komersial.

Arahan pengaturan ketinggian bangunan di wilayah Kecamatan Pinang adalah untuk (a) menciptakan keamanan dan kenyamanan lingkungan serta ritme kesan visual yang indah, dan (b) menciptakan efektivitas dan efisiensi pemanfaatan lahan. Sedangkan faktor-faktor yang perlu dipertimbangkan dalam pengaturan dan pengendalian ketinggian bangunan adalah :

- Daya dukung lahan, yakni kemampuan lahan di wilayah perencanaan dalam mendukung konstruksi bangunan-bangunan di atasnya.
- Daya tampung lahan, yakni ketersediaan lahan yang terbatas di wilayah perencanaan, yang menuntut pembangunan fisik secara vertikal.
- Faktor keselamatan terhadap bangunan dan pemakai bangunan itu sendiri.
- Estetika kawasan dan lingkungan di sekitarnya.

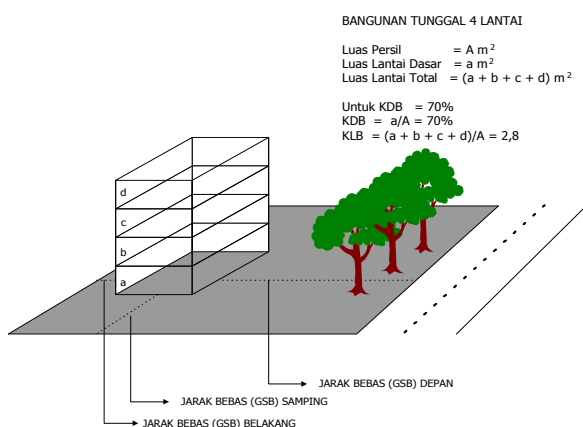
Sedangkan ketinggian bangunan berdasarkan jumlah lantai bangunan, dihitung tanpa mengikutkan ruang *basement*. Berkaitan dengan aturan KDB dan KLB, jumlah lantai bangunan dapat ditentukan berdasarkan persamaan :

$$\text{Jumlah lantai bangunan} = \frac{\text{KLB}}{\text{KDB}} \quad [3]$$

Pengaturan ketinggian bangunan diharapkan :

- Terjadi pemanfaatan lahan secara optimal agar tercipta keamanan dan kenyamanan lingkungan.
- Terjadi pembangunan yang sesuai dengan daya dukung dan daya tampung lahan.
- *Landmark* kawasan dapat menonjol.
- Terjadi keserasian bangunan dan lingkungan.

Selanjutnya, hubungan antara GSB, KDB, KLB, dan TB untuk bangunan renggang dapat dilihat pada Gambar 1.



Gambar 1. Hubungan Antara GSB, KDB, KLB, dan TB bagi Bangunan Renggang

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Arah Pengaturan Dan Pengendalian Bangunan Di Kecamatan Pinang

Kecamatan Pinang merupakan hasil pemekaran dari Kecamatan Cipondoh (Peraturan Daerah Kota Tangerang Nomor 23 Tahun 2000 tentang RTRW Kota Tangerang). Batas wilayah administrasi Kecamatan Pinang di sebelah utara adalah Kecamatan Cipondoh dan Kecamatan Tangerang, sebelah timur Kecamatan Karang Tengah dan Kecamatan Ciledug, sebelah selatan Kabupaten Tangerang, dan sebelah barat Kecamatan Tangerang dan Kecamatan Cibodas (Gambar 2).

Luas wilayah Kecamatan Pinang sekitar 21,59 km^2 dengan penduduk berjumlah 121.027 jiwa (2005), sehingga kepadatan penduduk mencapai 5.698 penduduk/ km^2 . Rata-rata pertumbuhan penduduk Kecamatan Pinang selama 2003-2005

sekitar 2,8% (Badan Pusat Statistik Kota Tangerang, 2006b).

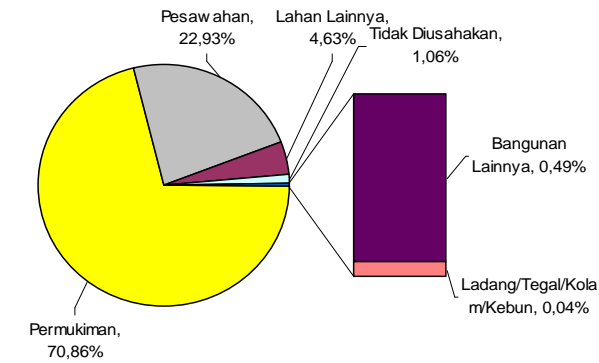


Gambar 2. Orientasi Wilayah Kecamatan Pinang, Kota Tangerang

Sebagian besar lahan di wilayah Kecamatan Pinang dimanfaatkan untuk kegiatan permukiman dan sekitar 22,93% masih berupa lahan sawah. Dari luas wilayah 2.159 ha, sekitar 495 ha di antaranya merupakan lahan sawah dan 1.664 ha lainnya berupa lahan bukan sawah (lihat Gambar 3). Selanjutnya, sekitar 1.529,97 ha dari lahan bukan sawah merupakan kawasan permukiman dan 10,51 ha berupa bangunan lainnya, 0,88 ha ladang/tegal/kolam/ kebun, 22,78 ha lahan yang tidak diusahakan, sedangkan 99,87 ha sisanya berupa lahan lain-lain (Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kota Tangerang, 2003).

Permukiman merupakan fungsi kegiatan yang mendominasi wilayah Kecamatan Pinang. Kawasan permukiman tersebar di seluruh wilayah kecamatan dengan berbagai tipe rumah dan berbagai jenis tingkat hunian, mulai dari perumahan sederhana hingga perumahan mewah. Sebagian perumahan dibangun sendiri oleh masyarakat dan sebagian lagi dibangun oleh pengembang. Beberapa dari kawasan perumahan ini membentuk kawasan tersendiri, atau bisa disebut distrik, seperti Perumahan Kota Modern dan Taman Banjar Wijaya.

Beberapa kawasan permukiman eksklusif di Kecamatan Pinang dapat dijadikan titik referensi sebagai kawasan yang memiliki ciri khusus dengan ketersediaan ruang terbuka hijau yang baik. Orientasi bangunan di kawasan perumahan menengah ke atas ini cenderung mengarah ke dalam. Sebagian besar kawasan permukiman berbentuk klaster, dengan tingkat privasi yang tinggi. Fasade bangunan di kawasan ini relatif baik dan tertata rapi dengan penghijauannya. Dengan kondisi seperti ini, maka kepadatan bangunan di kawasan ini relatif sedang.



Gambar 3. Jenis Penggunaan Lahan di Kecamatan Pinang

Berbeda dengan perumahan eksklusif, kondisi perumahan yang dibangun oleh pengembang maupun masyarakat terkesan padat dan kumuh. Kondisi sebagian besar unit rumah yang ada sangat tidak teratur, bahkan beberapa unit di antaranya telah berubah fungsi menjadi warung atau toko. Secara umum, penataan lingkungan di kawasan permukiman ini masih kurang baik, terutama kurangnya penghijauan dan ruang terbuka hijau.

Kegiatan perdagangan dan jasa yang berkembang di Kecamatan Pinang di antaranya berupa pasar, toko, warung, *supermarket*, restoran, dan perkantoran. Kegiatan perdagangan dengan skala pelayanan lokal Kecamatan Pinang dapat mendorong terjadinya kegiatan ekonomi skala kota. Kegiatan ini akan memberikan kontribusi terhadap kegiatan ekonomi yang lebih luas apabila tersedia fasilitas perdagangan yang dapat memenuhi kebutuhan penduduk dan secara luas dapat mencakup Kota Tangerang dan wilayah sekitarnya.

Bentuk bangunan aktivitas perdagangan di wilayah ini cukup bervariasi dari unit berdiri sendiri (*single unit*), unit deret bertingkat/ruko, hingga bangunan besar. Kegiatan perdagangan dan jasa ini lokasinya menyebar hampir di seluruh wilayah, khususnya di Jalan Serpong Raya dan di sekitar Pasar Bengkok–Jalan KH Hasyim Ashari.

Kepadatan bangunan di kawasan perdagangan dan jasa cukup bervariasi, dari sedang sampai tinggi. Tingginya koefisien dasar bangunan (KDB), bahkan ada yang mencapai 100%, mengakibatkan tidak tersedianya area parkir. Kondisi ini berakibat terjadinya *on street parking* yang pada gilirannya menyebabkan terjadinya antrian atau kemacetan di badan jalan. Kurang baiknya jaringan infrastruktur serta tidak tersedianya sarana yang memadai, mengakibatkan terhambatnya mobilitas orang, barang, dan jasa, baik lokal maupun regional. Semakin meningkatnya intensitas kemacetan lalu lintas di wilayah ini, akan berdampak pada inefisiensi koleksi dan distribusi barang dan jasa, yang pada gilirannya dapat

menurunkan daya saing kawasan dan produk yang dihasilkan.

Kondisi di Kecamatan Pinang di atas harus segera diantisipasi agar dampak yang ditimbulkan tidak semakin parah. Salah satu cara yang bisa ditempuh adalah dengan menyusun arahan pengaturan dan pengendalian bangunan. Untuk menyusun arahan tersebut, ada beberapa kebijakan yang perlu dipertimbangkan, sebagaimana diuraikan secara singkat di bawah ini.

3.2. Visi dan Misi Kota Tangerang

Di dalam Rencana Strategis Kota Tangerang Tahun 2004-2008, dikemukakan bahwa visi pembangunan Kota Tangerang adalah *Kota Tangerang sebagai kota industri, perdagangan dan permukiman yang ramah lingkungan dalam masyarakat yang berakhlak mulia (akhlakul karimah)*. Sedangkan misinya terdiri dari :

1. Memulihkan dan mendorong pertumbuhan ekonomi kota.
2. Meningkatkan kualitas dan kuantitas pelayanan publik.
3. Penguatan tata pemerintahan yang baik.
4. Mewujudkan pembangunan yang ramah lingkungan.

3.3. Kebijakan Pengembangan Tata Ruang

Di dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang 2001-2011, dikemukakan bahwa kebijakan pengembangan tata ruang Kota Tangerang adalah sebagai berikut :

1. Memantapkan fungsi Kota Tangerang sebagai pusat industri, perdagangan dan jasa, pemukiman, dan pariwisata.
2. Mengembangkan kota dalam rangka mendukung otonomi daerah.
3. Mengembangkan partisipasi para pelaku pembangunan, kemitraan, dan pemberdayaan masyarakat dalam penataan ruang.
4. Mengendalikan jumlah penduduk Kota Tangerang tahun 2010 maksimal 2.706.327 jiwa, serta diatur sebaran penduduknya sesuai dengan daya dukung dan daya tampung ruang setiap Bagian Wilayah Kota (BWK).
5. Mengatur dan mengendalikan pemanfaatan ruang dengan cara mendorong, menstabilkan, dan membatasi perkembangan kota sesuai tipologi masalah dan potensi pengembangan setiap BWK.

6. Mengusahakan keterpaduan pembangunan dan pembinaan wilayah dengan daerah-daerah di sekitar Kota Tangerang.
7. Mengurangi dan menghilangkan daerah-daerah rawan banjir dan rawan kemacetan lalu lintas secara sistematis dan berkelanjutan.
8. Mempersiapkan Sub BWK menjadi BWK.
9. Melestarikan fungsi dan keserasian lingkungan hidup di dalam penataan ruang dengan mengoptimalkan daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup.

3.4. Rencana dan Strategi Pengembangan Tata Ruang

Arahan rencana pengembangan tata ruang Kecamatan Pinang, sebagaimana terlihat pada Tabel 1, yang berkaitan dengan pengaturan dan pengendalian bangunan ditekankan pada (Pemerintah Kota Tangerang, 2000) :

- a. Mendukung dan memperhatikan fungsi Kecamatan Pinang sebagai pusat kegiatan jasa dan permukiman serta peranan Kota Tangerang sebagai gerbang utama wilayah Provinsi Banten dengan DKI Jakarta.
- b. Mengembangkan kawasan perumahan pada bagian utara dan selatan, terutama pada lahan perumahan yang akan dibangun pengembang dan telah mendapatkan izin pembangunan.
- c. Merangsang perkembangan kegiatan perkotaan pada koridor tengah dengan mengarahkan kegiatan perdagangan dan jasa.
- d. Mengembangkan dan menata kembali kawasan komersial di sepanjang koridor utama Jl. Hasyim Ashari dan Jl. Serpong Raya–Jl. MH Thamrin.
- e. Mengatasi permasalahan banjir yang ada di Kecamatan Pinang, seperti pengurangan titik banjir dengan menyediakan sistem jaringan drainase yang terintegrasi antarkawasan.
- f. Mengurangi permasalahan kemacetan lalu lintas pada pusat-pusat kegiatan ekonomi perdagangan dan jasa, terutama di wilayah pertigaan Pasar Bengkok.

Sementara itu, strategi pengembangan tata ruang Kecamatan Pinang ditekankan pada (Pemerintah Kota Tangerang, 2000) :

1. Pengembangan penggunaan lahan yang bersifat strategis (memiliki kepentingan regional dan kota).
2. Pemanfaatan lahan baru dengan memperhatikan kondisi pola penggunaan lahan

eksisting, kecenderungan di masa datang, nilai ekonomis lahan, serta pengaturan KDB dan KLB dalam rangka meningkatkan produktivitas lahan dengan prinsip intensifikasi dan ekstensifikasi lahan.

3. Prioritas alih fungsi lahan nonproduktif, yaitu lahan kosong, tegalan, dan belukar.
4. Pemanfaatan ruang untuk kegiatan komersial (perdagangan dan jasa).
5. Pemanfaatan sempadan Kali Angke dan Sungai Cisadane sebagai ruang terbuka hijau.
6. Pemanfaatan Situ Cipondoh sebagai kawasan konservasi air dan wisata skala regional.
7. Alokasi ruang untuk pengembangan kegiatan perumahan besar-menengah-kecil disertai dengan fasilitas pendukungnya.
8. Alokasi ruang untuk pengembangan Kawasan Pendidikan Terpadu dengan skala pelayanan regional dan kota.
9. Alokasi ruang untuk pengembangan kegiatan transportasi (pengembangan jaringan jalan).

Tabel 1. Rencana Pemanfaatan Lahan di Kecamatan Pinang

Fungsi Kegiatan	Lokasi
Pemerintahan	Jl. Sultan Ageng Tirtayasa yang terletak di tengah-tengah wilayah Kecamatan Pinang
Permukiman	Menyebar di seluruh wilayah Kecamatan Pinang
Perdagangan dan Jasa	Menyebar di beberapa koridor Jl. KH. Hasyim Ashari, Jl. Serpong Raya, dan Jl. MH Thamrin
Industri	Jl. Serpong Raya
Sarana dan prasarana	Menyebar di seluruh wilayah sesuai dengan tingkat pelayanan
Pariwisata	Situ Cipondoh
Ruang terbuka hijau	Menyebar di sepanjang koridor jalan, di kawasan permukiman, di bawah jalur SUTET, dan sempadan sungai dan situ

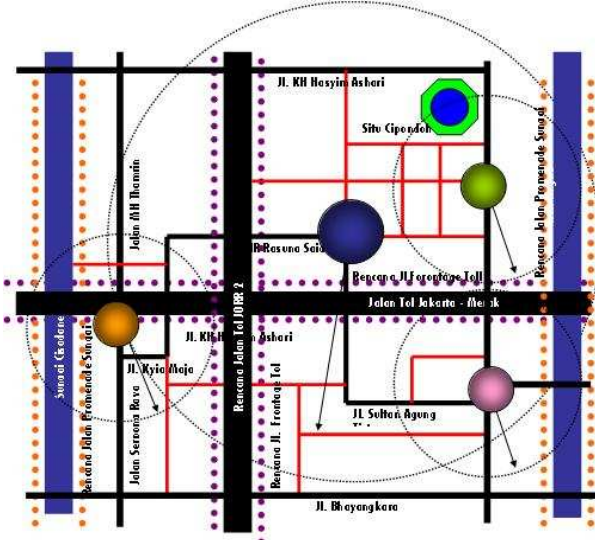
Sumber: Pemerintah Kota Tangerang (2000), diolah.

3.5. Rencana Struktur Tata Ruang Kecamatan Pinang

Konsep pengembangan tata ruang wilayah Kecamatan Pinang adalah *sector theory*, dimana struktur ruang suatu wilayah dipengaruhi oleh pola jaringan jalan, lokasi pusat kegiatan, dan penggunaan lahan lainnya yang berkembang secara lebih merata dan tidak terpusat.

Pembentuk struktur ruang utama di Kecamatan Pinang adalah Jalan Tol Jakarta–Merak yang membagi wilayah Kecamatan Pinang menjadi dua bagian, yaitu utara dan selatan Jalan Tol Jakarta–

Merak. Selain itu, keberadaan dua ruas jalan utama di bagian barat dan bagian timur membuat perkembangan wilayah ini menjadi memusat dengan adanya pola memita (*ribbon pattern*) yang mengikuti jalur jalan regional (perhatikan Gambar 4).



Sumber : Hasil analisis, 2006.

Gambar 4. Struktur Tata Ruang Kecamatan Pinang

Kegiatan yang terpusat pada satu lokasi akan menyebabkan pola pergerakan memusat pada lokasi itu dan mengakibatkan kemacetan lalu lintas. Untuk menghindari hal tersebut, maka diterapkan konsep pengembangan tata ruang kota yang mengarahkan perkembangan pada beberapa lokasi, tidak terpusat di sepanjang jalur jalan utama, sehingga perkembangan kota lebih merata. Konsep pusat-sub pusat kota ini dapat menciptakan pelayanan yang efisien baik dalam pemanfaatan ruang maupun jangkauan pelayanan yang disediakan.

3.6. Strategi Pengembangan Transportasi

Strategi pengembangan sistem transportasi di Kecamatan Pinang meliputi (Pemerintah Kota Tangerang, 2000) :

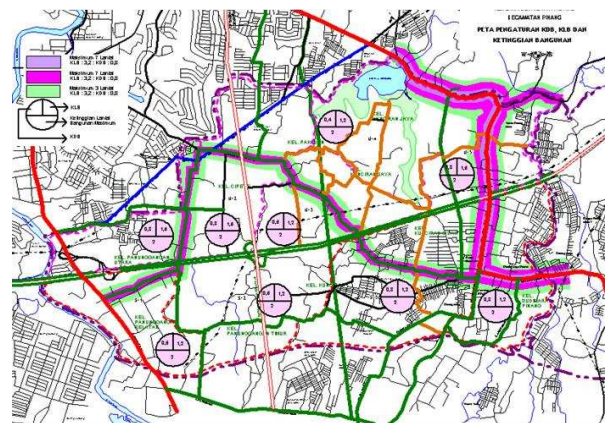
- a. Penataan lokasi pangkalan ojek dan becak di persimpangan jalan utama.
- b. Penataan jalan lingkungan perumahan terutama di perumahan berpenduduk padat dan dibangun oleh perorangan. Untuk menghindari ketidakteraturan, maka pemberian izin pembangunan rumah perlu mempertimbangkan penyediaan lahan untuk jalan, sehingga tidak seluruh persil lahan dibangun.
- c. Penataan sistem pergerakan atau pengaturan lalu lintas, termasuk penataan parkir terutama

- d. pada koridor jalan arteri primer dan arteri sekunder serta kawasan komersial lainnya. Penataan parkir dilakukan dengan pengembangan sistem *off street parking*.
- e. Mengoptimalkan pelayanan transportasi regional maupun lokal.
- f. Perencanaan sistem jaringan jalan untuk membentuk struktur jaringan jalan yang hirarkis dengan pemantapan jaringan jalan arteri dan pengembangan jalan-jalan penghubung (kolektor) melalui peningkatan kualitas dan lebar jalan serta pembangunan jalan-jalan baru di jalur-jalur tertentu.

3.7. Arahana Pengaturan dan Pengendalian Bangunan di Kecamatan Pinang

Merujuk pada konsep dan metode pengaturan dan pengendalian bangunan yang sudah dikemukakan pada bab 2, serta berbagai pertimbangan kebijakan yang diketengahkan pada subbab 3.1 hingga subbab 3.5 di atas, maka berikut ini dapat dipaparkan arahan pengaturan dan pengendalian bangunan di Kecamatan Pinang.

Dengan menggunakan rumus [1] hingga [3], diperoleh GSP, GSB, KDB, KLB, TB di Kecamatan Pinang sebagaimana dituangkan dalam Tabel 2 hingga Tabel 4. Karena hanya terdapat tiga kegiatan utama, yaitu permukiman, industri, dan perdagangan/jasa, maka penyusunan arahan pengaturan dan pengendalian tata bangunan di kecamatan ini tidak terlalu *complicated*, sebagaimana dapat dilihat secara grafis pada Gambar 5.



Gambar 5. Arahan Pengaturan KDB, KLB dan Ketinggian Bangunan

Tabel 2. Garis Sempadan Pagar (GSP) dan Garis Sempadan Bangunan (GSB)

Fungsi Jalan	Nama Ruas Jalan	DMJ (m)	GSP (m)	GSB (m)	GSpS (m)	GSpB (m)
Jalan tol	a. Jalan Tol Jakarta–Merak b. Rencana Jalan Tol JORR 2 (Serpong-Tangerang-Bandara Soekarno Hatta)	70	35	25	2	4
Jalan arteri	a. Jalan Serpong Raya b. Jl. MH Thamrin	33,5	16,75	10	2	4
Jalan kolektor primer	a. Jl. KH Hasyim Ashari b. Jl. KH Mas Mansyur c. Jl. Frontage Tol Jkt-Merak (di bawah SUTT) d. Jl. Frontage Tol Jkt-Merak (tidak di bawah SUTT) e. Jl. Frontage Tol JORR 2	26 40 26 26 26	13 20 13 13 13	8 8 8 8 8	2 2 2 2 2	4 4 4 4 4
Jalan kolektor sekunder	a. Jl. Sultan Ageng Tirtayasa b. Jl. Rasuna Said c. Jl. Kyai Maja d. Jl. Utama Alam Sutera e. Jl. Akses Graha Raya f. Rencana Jalan Promenade Sungai Cisadane; GSS=20m g. Rencana jalan Promenade Kali Angke	18	9	5	2	3
Jalan lokal primer/ jalan utama	a. Jl. PLN b. Jl. Kavling DPR c. Jl. Pinang Griya Permai d. Jl. Kunci Mas e. Jl. Buana Agung Raya f. Jl. Pepabri Raya g. Jl. Kompleks Sekretariat Negara	11	5,5	4	2	3
Jalan lokal sekunder	Jalan-jalan lingkungan kompleks perumahan	< 11	5,5	3	1	2

Sumber : Hasil analisis, 2006.

- Keterangan : a. Garis Sempadan Pagar (GSP) = $\frac{1}{2}$ x ROW.
b. Garis Sempadan Bangunan (GSB) ditarik dari GSP.
c. GSpS = Garis Sempadan Samping
d. GSpB = Garis Sempadan Belakang
e. Penetapan fungsi jalan berdasarkan tinjauan RTRW Kota Tangerang 2001-2011.

Tabel 3. Arahan Pengaturan KDB di Kecamatan Pinang

Penggunaan Lahan	Pengaturan KDB	Lokasi
<ul style="list-style-type: none"> Perdagangan dan jasa komersial Perumahan kavling kecil dan rumah susun 	Blok peruntukan dengan KDB sangat tinggi (61% - 75%)	Sub BWK Utara blok U1, U5, Sub BWK Selatan blok S1, S4
<ul style="list-style-type: none"> Perumahan kavling sedang Perkantoran Industri Sarana umum 	Blok peruntukan dengan KDB tinggi (51% - 60%)	Sub BWK Selatan blok S1, S3, S4
<ul style="list-style-type: none"> Perumahan kavling besar Kegiatan pemerintahan 	Blok peruntukan dengan KDB menengah (21% - 50%)	Sub BWK Utara blok U1 - U5, Sub BWK Selatan blok S2
<ul style="list-style-type: none"> Ruang terbuka hijau 	KDB rendah (6% - 20%)	Tersebar di seluruh Sub BWK

Sumber : Hasil analisis, 2006.

Tabel 4. Arahan Pengaturan KDB, KLB dan Ketinggian Bangunan di Kecamatan Pinang

Penggunaan Lahan	KDB	KLB	Ketinggian Bangunan	
			Minimal	Maksimal
Kawasan perdagangan, jasa komersial dan industri eksisting (Jalan Serpong Raya)	KDB sangat tinggi 75%	3,00 – 22,5	4 lantai	30 lantai
Kawasan perdagangan dan jasa komersial di Jl. Hasyim Ashari	KDB sangat tinggi 75%	2,25 – 4,50	3 lantai	6 lantai
Industri rumah tangga	KDB tinggi 60%	0,60 – 1,20	1 lantai	2 lantai
Jalur <i>frontage toll</i>	KDB Tinggi 60%	2,40 – 9,00	4 lantai	15 lantai
Permukiman kepadatan tinggi	KDB tinggi 60%	0,60 – 1,20	1 lantai	2 lantai
Permukiman kepadatan sedang	KDB menengah 50%	0,40 – 1,00	1 lantai	2 lantai
Fasilitas sosial dan fasilitas umum	KDB menengah 50%	0,40 – 1,00	1 lantai	2 lantai
Ruang terbuka hijau	KDB sangat rendah 20%	0,00 – 0,10	1 lantai	1 lantai

Sumber : Hasil analisis, 2006.

4. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil arahan pengaturan dan pengendalian bangunan di Kecamatan Pinang di atas, maka berikut ini ada beberapa hal yang harus ditindaklanjuti, yakni :

- a. Harus dilakukan sosialisasi tentang arahan pengaturan dan pengendalian bangunan agar seluruh lapisan masyarakat dapat melakukan pembangunan sesuai ketentuan yang berlaku.
- b. Arahan pengaturan dan pengendalian bangunan di Kecamatan Pinang harus diterapkan untuk mewujudkan lingkungan perkotaan yang aman, nyaman, produktif, berkesinambungan, dan indah secara visual, serta dapat menciptakan pola interaksi antarkegiatan yang efisien dan optimal, sehingga dapat meningkatkan daya saing Kecamatan Pinang.
- c. Diterapkannya manajemen pengawasan agar tidak terjadi lagi penyimpangan dalam pembangunan.

DAFTAR PUSTAKA

- Badan Perencana Pembangunan Daerah Kota Tangerang. 2004. *Data Pokok Kota Tangerang Tahun 2003*.
- Badan Pusat Statistik Kota Tangerang. 2006a. *Kota Tangerang Dalam Angka 2005*.
- Badan Pusat Statistik Kota Tangerang. 2006b. *Kecamatan Pinang Dalam Angka Tahun 2005*.
- Departemen Pekerjaan Umum. 1996. *Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan*, Jakarta.
- Levi, John M. 1997. *Contemporary Urban Planning*, Fourth Edition, Prentice-Hall, New Jersey.
- Pemerintah Kota Tangerang. 2000. *Peraturan Daerah Kota Tangerang Nomor 23 Tahun 2000 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang 2001-2011*.