

BAB II

GAMBARAN UMUM KOTA TANGERANG SELATAN

2.1 Kondisi Geografis

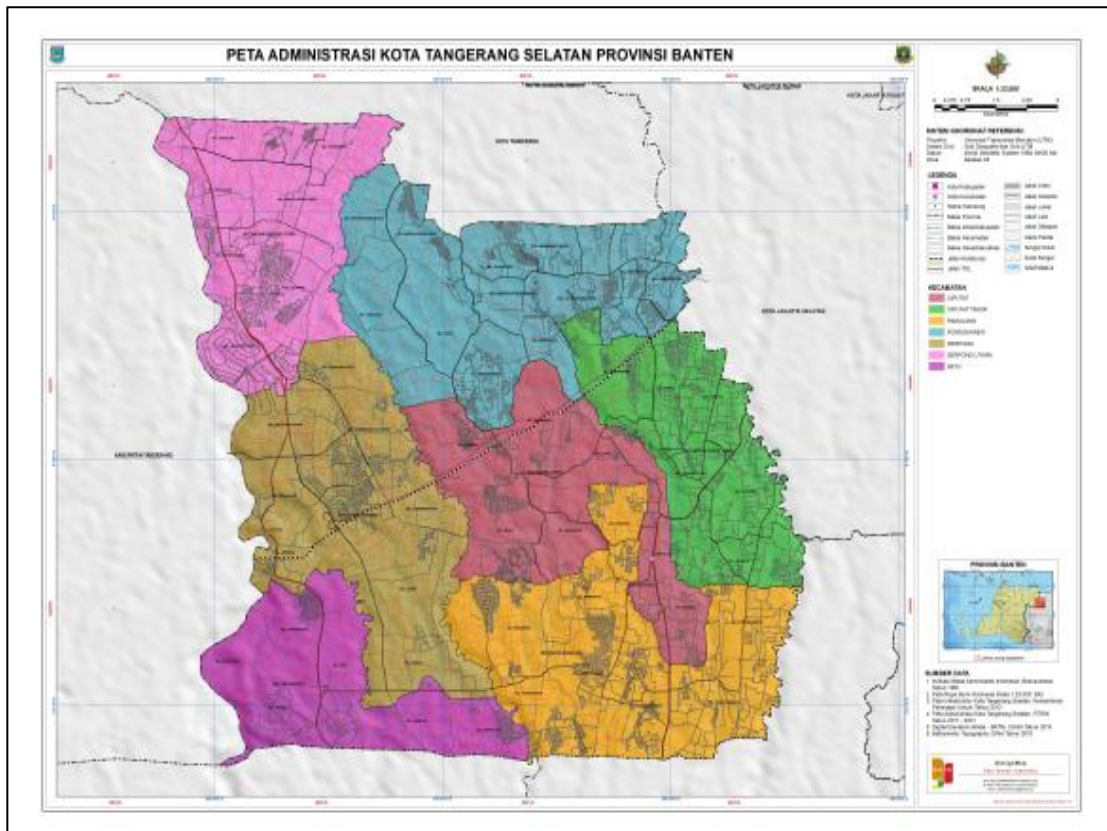
Kota Tangerang Selatan adalah sebuah kota yang berada di Provinsi Banten. Secara geografis, kota Tangerang Selatan ini terletak di bagian timur Provinsi Banten dan berbatasan langsung dengan Daerah Khusus Ibu kota Jakarta, menjadikannya sebagai salah satu kota dengan pertumbuhan pesat di wilayah Jabodetabek. Luas kotanya sekitar 147,19 km², bisa dikatakan kota yang tidak terlalu besar, namun jumlah penduduknya sangat banyak, yaitu 1.429.529 jiwa (BPS, 2025). Kota Tangerang Selatan juga menjadi salah satu daerah yang menghubungkan Provinsi Banten dengan Provinsi Jawa Barat.

Kota Tangerang Selatan secara resmi menjadi kota mandiri sejak tahun 2008. Pembentukan wilayah ini sebagai daerah otonom dilatarbelakangi oleh aspirasi masyarakat yang menghendaki peningkatan kesejahteraan. Keinginan tersebut muncul akibat adanya persepsi bahwa pemerintah Kabupaten Tangerang kurang memberikan perhatian yang optimal terhadap wilayah ini sehingga berbagai fasilitas tidak diperhatikan atau terbengkalai.

Tidak hanya berada di lokasi yang strategis, Kota Tangerang Selatan juga termasuk ke dalam kawasan megapolitan yang berfungsi sebagai kota penyangga dan kota penghubung Kota/Kabupaten di sekitarnya, seperti Kabupaten Tangerang di bagian barat, Provinsi DKI di bagian Timur, Kabupaten Bogor dan Kota Depok di bagian selatan, dan di bagian utara terdapat Kota Tangerang.

Tangerang Selatan terletak di bagian timur Provinsi Banten yaitu pada titik koordinat 106°38'–106°47' BT dan 06°13'30'–06°22'30' LS. Wilayah Kota Tangerang Selatan diantaranya dilintasi oleh Kali Angke, Kali Pesanggrahan dan Sungai Cisadane.

Gambar 2.1 Peta Tangerang Selatan



Sumber: Peta tematik indo, 2015

Pada tahun 2023, Kota Tangerang Selatan terdiri dari 7 kecamatan dan 54 kelurahan. Kecamatan Pondok Aren dengan wilayah terluas dan memiliki jumlah kelurahan terbanyak, yakni 11 kelurahan.

Tabel 2.1 Sebaran Kelurahan Per Kecamatan Tangerang Selatan

No	Kecamatan	Jumlah Kelurahan	Luas Wilayah (km ²)
1	Ciputat	7	18,38
2	Ciputat Timur	6	15,43
3	Pamulang	8	26,82
4	Pondok Aren	11	29,88
5	Serpong	9	24,04
6	Serpong utara	7	17,88
7	Setu	6	14,80
Jumlah		54 Kelurahan	147,19

Sumber: BPS Kota Tangerang Selatan, 2023

2.2 Kondisi Topografi

Sebagian besar wilayah Kota Tangerang Selatan merupakan dataran rendah dan memiliki topografi yang relatif datar dengan kemiringan tanah rata-rata 0–3% sedangkan ketinggian wilayah antara 0 – 25 m dpl. Untuk kemiringan garis besar terbagi dari 2 bagian, yaitu: (1) Kemiringan antara 0–3% meliputi Kecamatan Ciputat, Kecamatan Ciputat Timur, Kecamatan Pamulang, Kecamatan Serpong dan Kecamatan Serpong Utara, dan (2) Kemiringan antara 3–8% meliputi Kecamatan Pondok Aren dan Kecamatan Setu.

2.3 Kondisi Demografi

Pada tahun 2024 jumlah penduduk di Kota Tangerang Selatan sebanyak 1.429.529 jiwa.

Tabel 2.2 Penduduk Kota Tangerang Selatan Menurut Umur

No	Umur	Jumlah (Ribu)	Persentase
1	0-4 tahun	80,14	5,61
2	5-9 tahun	118,44	8,29
3	10-14 tahun	120,22	8,41
4	15-19 tahun	101,01	7,07
5	20-24 tahun	116,98	8,18
6	25-29 tahun	116	8,11
7	30-34 tahun	117,2	8,2
8	35-39 tahun	111,67	7,81
9	40-44 tahun	118,88	8,32
10	45-49 tahun	110,07	7,7
11	50-54 tahun	97,86	6,85
12	55-59 tahun	80,61	5,64
13	60-64 tahun	59,19	4,14
14	70-74 tahun	23,18	1,62
15	lebih dari 75 tahun	18,29	1,28

Sumber: BPS, 2025

Berdasarkan data di atas, penduduk Kota Tangerang Selatan terbagi dalam kelompok umur produktif sebanyak 970,28 ribu (67,87%), anak-anak sebanyak 318,81 ribu (22,3%), dan sisanya sebanyak 140,45 ribu (9,82%) merupakan penduduk usia lanjut. Jumlah pengangguran Kota Tangerang Selatan mencapai 38.989 orang.

Berdasarkan tingkat pendidikan, hanya terdapat 18,25% penduduk yang sudah menamatkan pendidikan sampai perguruan tinggi pada Juni 2024. Berikut ini sebaran penduduk Kota Tangerang selatan menurut tingkat pendidikan.

Tabel 2.3 Penduduk Kota Tangerang Selatan Menurut Pendidikan

No	Pendidikan	Jumlah	Persentase
1	Belum/Tidak Sekolah	295,0 ribu jiwa	20,64
2	Belum Tamat SD	126,76 ribu	8,87
3	SD	142,67 ribu	8,98
4	SMP	156,65 ribu	10,96
5	SMA	447,54 ribu	31,31
6	D1-D2	5.412	0,38
7	D3	45,81 ribu	3,2
8	S1	188,04 ribu	13,15
9	S2	20,11 ribu	1,41
10	S3	1.535	0,11

Sumber: BPS, 2025

Pada bidang pendidikan, Kota Tangerang Selatan menjadi kota yang memiliki sarana dan prasarana lengkap dan cukup strategis, dengan dilengkapi sarana pendidikan sejak usia dini dan usia tinggi. Terdapat 936 unit sarana Pendidikan anak usia dini, 415 SD, 246 SMP, 111 pendidikan SMA, dan 82 SMK serta 22 pendidikan tinggi yang berada di Kota Tangerang Selatan.

Pada bidang Kesehatan, Kota Tangerang Selatan memiliki beberapa fasilitas kesehatan, seperti klinik sebanyak 41 unit, rumah sakit sebanyak 36 unit, dan 28 unit puskesmas. Fasilitas tersebut menunjukkan bahwa masyarakat Kota Tangerang Selatan memiliki pilihan dalam fasilitas kesehatan.

2.4 Gambaran Umum Satuan Polisi Pamong Praja Kota Tangerang Selatan

Satuan Polisi Pamong Praja Kota Tangerang merupakan sebuah lembaga teknis daerah yang bertanggung jawab dalam pelaksanaan tugas di bidang ketentraman dan ketertiban masyarakat. Lembaga ini dipimpin oleh seorang Kepala Satuan dan berada di bawah kewenangan serta bertanggung jawab langsung kepada Walikota melalui Sekretaris Daerah. Pembentukannya merujuk pada Peraturan Daerah Kota Tangerang Nomor 8 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah.

Dalam UU No.23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah mengatur bahwa Satpol PP dibentuk untuk menegakkan Perda dan Perkada, menyelenggarakan ketertiban umum dan ketentraman masyarakat.

Satpol PP Kota Tangerang Selatan dibentuk berdasarkan Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 6 Tahun 2010 tentang Organisasi Perangkat Daerah Kota Tangerang Selatan. Selanjutnya tugas pokok dan fungsi Satpol PP dijabarkan dalam Peraturan Walikota Tangerang Selatan Nomor 30 Tahun 2011.

Satpol PP Kota Tangerang Selatan per tahun 2022 berjumlah 414 anggota, mayoritas berjenis kelamin laki-laki (89%) dan 11% perempuan. Hanya sebesar 7,7% anggota yang berstatus PNS. Kantor Satpol PP berlokasi di Jl. Cadas Mapar Utama,

Kecamatan Setu Kota Tangerang Selatan, Banten 15312. Lokasi Kantor tersebut tergolong strategis karena dekat dengan Pasar Serpong.

Tabel 2.4 Jumlah Pegawai Menurut Status

Status	Laki-Laki	Perempuan	Jumlah
PNS	28	4	32 (7,7%)
Non PNS	340	42	382 (92,3%)
Jumlah (%)	368 (89,13%)	44 (10,87%)	414 (100%)

Sumber: Profile Satpol PP, 2023

Pada tabel di atas menunjukkan jumlah pegawai Satpol PP yang berstatus PNS 32 orang dan non PNS 382. Hal ini tentu berkaitan dengan jenjang pendidikan anggota Satpol PP dimana akan berpengaruh kinerja. Sangat penting jika sebuah lembaga mempunyai strata pendidikan agar meningkatnya kualitas. Anggota yang memiliki jenjang pendidikan akan lebih memahami aturan dan prosedur lembaga, hanya saja sering anggota Satpol PP bertentangan dengan masyarakat karena tidak sesuai prosedur yang sudah ditetapkan yaitu 5 S (senyum, sapa, salam, sopan, santun).

Berdasarkan Peraturan Wali Kota Tangerang Selatan Nomor 54 Tahun 2022 tentang kedudukan, Susunan Organisasi, tugas, fungsi, dan tata kerja Satuan Polisi Pamong Praja (Satpol PP), Satpol PP memiliki tugas untuk menegakkan peraturan daerah, menyelenggarakan ketertiban umum, menciptakan ketenteraman masyarakat, serta memberikan perlindungan kepada masyarakat. Tugas tersebut selaras dengan visi misi Kota Tangerang Selatan. Adapun visi dari Satpol PP adalah “Terwujudnya Tangerang Selatan Unggul, Menuju Kota Lstari, Saling Terkoneksi, Efektif dan Efisiensi.”

Adapun untuk menjalankan visi tersebut Satpol PP mempunyai misi sebagai berikut:

1. Pembangunan Sumber Daya Manusia yang unggul;
2. Pembangunan Infrastruktur yang saling Terkoneksi;
3. Membangun kota yang Lestari;
4. Meningkatkan ekonomi berbasis nilai tambah tinggi di sektor ekonomi kreatif;
5. Birokrasi yang efektif dan efisien.

Tabel 2.5 Jumlah Pegawai Menurut Golongan Ruang/Kepangkatan

Status	Golongan/Ruang	Jumlah
Pembina Utama Muda	-	
Pembina TK 1	IV/b	1
Pembina	III/a	6
Penata Tk 1	III/d	9
Penata	III/c	4
Penata Muda Tk 1	III/b	6
Penata Muda	III/a	2
Pengatur TK 1	II/d	4

Sumber: Profile Satpol PP Tangerang Selatan, 2023

Anggota Satpol PP Kota Tangerang Selatan berjumlah 414, dengan 368 anggota berjenis kelamin laki-laki dan 46 anggota berjenis kelamin perempuan. Dengan jumlah PNS 32 dan 382 Non PNS. Namun, dalam praktiknya, tidak semua anggota Satpol PP adalah PNS. Ada juga pegawai non-PNS atau tenaga

kontrak/honorar yang membantu operasional, tetapi tugas-tugas yang menyangkut kewenangan hukum tetap dipegang oleh PNS. Hal tersebut dikarenakan tuntutan fisik pekerjaan, salah satunya ialah gesekan atau bentrokan yang sering terjadi antara Satpol PP dengan masyarakat yang melanggar. Sehingga proses penerimaan anggota akan mempertimbangkan dari jenis kelamin.

Tabel 2.6 Tugas Layanan Satpol PP

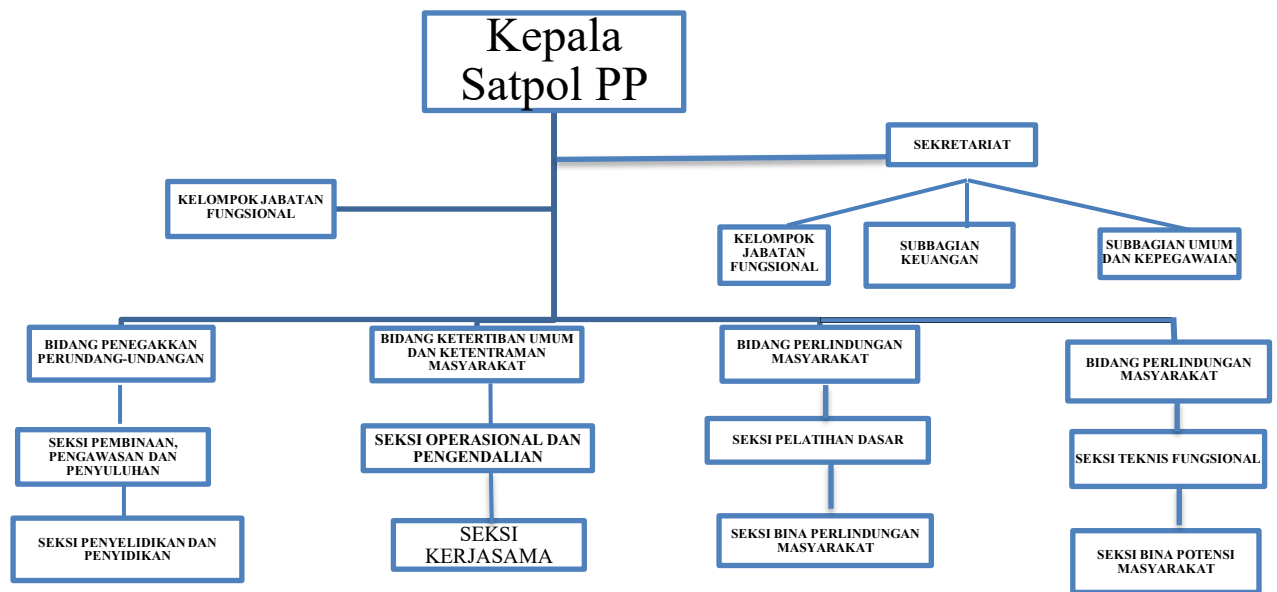
Unit Kerja	Tugas Layanan
Sekretariat Satpol PP	1. Penatausahaan Barang Milik Daerah, Kepegawaian dan Keuangan lingkup Dinas 2. Pengelolaan Naskah dan Arsip Dinas 3. PPID Pembantu
Bidang Penegakan Perundang-Undangan	Penegakkan Perda dan Perkada
Bidang Ketertiban Umum dan Ketentraman Masyarakat	Penanganan Kantratribumas
Bidang Sumber Daya Aparatur	Peningkatan Kapasitas SDM
Bidang Perlindungan Masyarakat	Penanganan Kantrantibumas

Sumber: Profile Satpol PP, 2023

Mengacu pada Peraturan Wali Kota Tangerang Selatan Nomor 54 Tahun 2022 tentang kedudukan, Susunan Organisasi, tugas, fungsi, dan tata kerja Satuan Polisi

Pamong Praja (Satpol PP), Satpol PP memiliki tugas untuk menegakkan peraturan daerah, menyelenggarakan ketertiban umum, menciptakan ketenteraman masyarakat, serta memberikan perlindungan kepada masyarakat.

Gambar 2.2 Struktur Organisasi Satpol PP tangerang Selatan



Sumber : Perwali Tangsel No. 52 Tahun 2022

Berdasarkan Peraturan Wali Kota Tangerang Selatan Nomor 54 Tahun 2022 tentang kedudukan, Susunan Organisasi, tugas, fungsi, dan tata kerja Satuan Polisi Pamong Praja (Satpol PP), Satpol PP terdiri atas;

- a) Kepala Satpol PP
- b) Sekretariat

- c) Empat bidang (Bidang Penegakkan Perundang-undangan, Bidang Ketertiban Umum dan Ketentraman Masyarakat, Bidang Sumber Daya Aparatur dan bidang Perlindungan)
- d) Dua subbagian (Sub Bagian keuangan, Sub Bagian Umum dan Kepegawaian)
- e) Delapan seksi (Seksi Pembinaan, Pengawasan dan Penyuluhan, Seksi Penyelidikan dan Penyidikan, Seksi Operasional dan Pengendalian, Seksi Kerjasama, Seksi Pelatihan Dasar, Seksi Teknis Fungsional, Seksi Bina Perlindungan Masyarakat, Seksi Bina Potensi Masyarakat)
- f) Kelompok Jabatan Fungsional
- g) Unit Pelaksana Satpol PP.

Adapun tugas pokok dan fungsi berdasarkan Peraturan Walikota Nomor 54 Tahun 2022 sebagai berikut :

1. Kepala Satpol PP : Melaksanakan urusan pemerintahan Bidang Penegakan Peraturan Daerah, dan Peraturan Wali Kota, Penyelenggaraan Ketertiban Umum dan Ketenteraman Masyarakat, Perlindungan Masyarakat, serta mengoordinasikan Penyidik Pegawai Negeri Sipil di lingkungan Pemerintah Daerah.
2. Sekretaris : Sekretaris memiliki tugas membantu Kepala Satpol PP dalam memberikan pelayanan administratif dan teknis yang meliputi urusan perencanaan, keuangan, dan umum serta mengoordinasikan pelaksanaan administrasi lingkup Satpol PP.

3. Kepala Subbagian keuangan: Menyiapkan bahan perumusan dan pelaksanaan teknis norma, standar, prosedur, dan kriteria serta rancangan produk hukum Daerah lingkup urusan keuangan Dinas, menyiapkan bahan penyusunan dokumen perencanaan Daerah, dokumen perencanaan Perangkat Daerah.
4. Kepala Subbagian Umum dan kepegawaian: Menyiapkan bahan perumusan, pelaksanaan kebijakan strategis dan teknis norma, dan kriteria serta rancangan produk hukum Daerah lingkup urusan umum dan kepegawaian Dinas, menyiapkan bahan penyusunan dokumen perencanaan Daerah, dokumen perencanaan Perangkat Daerah.
5. Kepala Bidang Penegakan Perundang-Undangan: Memiliki tugas melaksanakan perumusan dan kebijakan operasional Penegakan Perundang-undangan yang meliputi Penyelidikan dan Penyidikan.
6. Kepala Seksi Pembinaan, Pengawasan, dan Penyuluhan: Menyiapkan bahan perumusan dan pelaksanaan teknis norma, standar, prosedur, dan kriteria serta rancangan produk hukum Daerah lingkup Seksi Pembinaan, Pengawasan, dan Penyuluhan, menyiapkan bahan penyusunan dokumen perencanaan program, dan anggaran pada Seksi Pembinaan, Pengawasan, dan Penyuluhan;
7. Kepala Seksi Penyelidikan dan Penyidikan: Menyiapkan bahan perumusan dan pelaksanaan teknis norma, standar, prosedur, dan kriteria serta rancangan produk hukum Daerah lingkup Seksi Penyelidikan dan Penyidikan.
8. Kepala Bidang Ketertiban Umum dan Ketenteraman Masyarakat: Melaksanakan perumusan dan kebijakan operasional dan Pengendalian,

prasarana Ketertiban Umum dan Ketenteraman Masyarakat dan Penegakan Perundang-undangan serta pemeliharaan Ketertiban Umum dan Ketenteraman Masyarakat dan Penegakan Perundang-undangan.

9. Kepala Seksi Operasional dan Pengendalian: Menyiapkan bahan perumusan dan pelaksanaan teknis norma, standar, prosedur, dan kriteria lingkup Seksi Operasional dan Pengendalian.
10. Kepala Seksi Kerja Sama: Menyiapkan bahan koordinasi kerja sama Pemerintah Daerah dengan instansi terkait Bidang Ketertiban Umum dan Ketenteraman Masyarakat, peningkatan Sumber Daya Aparatur, serta sumber daya anggota perlindungan masyarakat
11. Kepala Bidang Sumber Daya Aparatur: Perumusan dan kebijakan operasional Pelatihan Dasar dan Teknis Fungsional.
12. Kepala Seksi Pelatihan Dasar: Menyiapkan bahan materi pelatihan dasar kesamaptaan, nilai-nilai kode etik Satpol PP, pendidikan hak asasi manusia, dan teknis beladiri
13. Kepala Seksi Teknis Fungsional: Melaksanakan pelatihan teknis fungsional meliputi penyelidikan, penyidikan, penanganan barang bukti, dan pemahaman lanjutan hak asasi manusia serta peningkatan keterampilan Penyidik Pegawai Negeri Sipil.
14. Kepala Bidang Perlindungan Masyarakat: Melaksanakan perumusan dan kebijakan operasional Perlindungan Masyarakat dan Bina Potensi Masyarakat.

15. Kepala Seksi Bina Perlindungan Masyarakat: Melaksanakan pembinaan dan pelatihan teknis fungsional meliputi perlindungan masyarakat, dan fasilitasi perlengkapan bagi satuan perlindungan masyarakat kelurahan dan meningkatkan peran satuan perlindungan masyarakat dalam menjaga ketenteraman dan ketertiban umum.
16. Kepala Seksi Bina Potensi Masyarakat: Menyiapkan serta menyusun bahan koordinasi dan konsultasi pelaksanaan bina potensi masyarakat dan menyusun analisis data untuk bahan kajian pengembangan bina potensi masyarakat
17. Jabatan Fungsional : Pejabat fungsional yang berasal dari jabatan pengawas diberikan tugas tambahan sebagai Subkoordinator untuk membantu melaksanakan tugas dan fungsi jabatan administrator.
18. Unit Pelaksanaan : Secara hak jabatan dijabat oleh Kepala Seksi yang membidangi pemerintahan, ketenteraman, dan ketertiban pada Kecamatan.

2.5 Gambaran Umum Pasar Serpong

Pasar Serpong berada di Jalan Raya Serpong, Kota Tangerang Selatan, Banten merupakan pasar tradisional yang masih ramai pembeli sampai saat ini. Pasar ini dikelola oleh pemda Tangerang Selatan bekerjasama dengan pihak swasta. Pasar Serpong masih terbilang baru karena pasar ini berdiri pada tahun 2008 dengan luas lahan 87.300 meter persegi dan luas bangunan 5.742 meter persegi. Dengan bangunan yang memiliki dua lantai banyak terdapat kios didalamnya. Tersedia kurang lebih 1000 kios dan hanya beberapa saja yang aktif.

Pasar Serpong menjadi pilihan bagi masyarakat Tangerang Selatan khususnya masyarakat BSD, dikarenakan pasar tersebut beroperasi hampir 24 jam. Jika dilihat memang hampir semua komoditas di dalam Pasar Serpong itu tersedia. Pasar serpong memiliki 1078 kios yang terdiri dari 2 lantai.

Tabel 2.7 Jenis-jenis barang yang dijual di Lantai 1

Lantai	Komoditas	Persentasi
1	1. Pakaian dan Seragama	30
	2. Sepatu atau sandal	30
	3.Toko Emas atau Perak	20
	4.Parabotan	10
	5.Lainnya	10

Sumber: PT PITS, 2024

Tabel 2.7 Jenis-jenis barang yang di jual di Lantai 2

Lantai	Komoditas	Persentasi
2	1. Sayuran	30
	2. Daging-dagingan	30
	3. Ikan	20
	4. Tahu atau Tempe	15
	5. Lainnya	5

Sumber: PT PITS, 2024

Data di atas menunjukkan kelengkapan komoditas Pasar Serpong sehingga menjadi satu alasan masyarakat untuk melengkapi keterbutuhan. Memang dari 1078 ruko atau kios yang ada tidak semua terisi full, walaupun ada kepemilikan tetapi hanya 72% yang terisi dan 28% sisanya tidak terisi. Salah satu alasannya ialah banyak dari pedagang yang merasa tempat tersebut tidaklah strategis dan tidak sedikit juga para pedagang berpindah diluar area Pasar Serpong.

Gambar 2.3 Kondisi Pedagang Kaki Lima



Sumber: Radar Banten, 2025

Gambar diatas menunjukkan Masyarakat cenderung membeli kebutuhan di pasar karena beberapa alasan yang menguntungkan, salah satunya adalah harga yang lebih terjangkau.

Pasar tradisional umumnya menawarkan harga yang lebih murah dibandingkan toko modern atau supermarket, karena barang-barangnya langsung didatangkan dari petani atau produsen, serta adanya sistem tawar-menawar yang memungkinkan pembeli mendapatkan harga terbaik.

Selain itu, pasar juga menyediakan ketersediaan barang yang lengkap, mulai dari bahan makanan seperti sayur, daging, ikan, dan bumbu, hingga kebutuhan rumah tangga, pakaian, dan barang keperluan lainnya. Keunggulan lainnya adalah kesegaran barang yang ditawarkan.

Banyak masyarakat memilih berbelanja di pasar karena produk seperti sayur dan ikan biasanya baru datang dari petani atau nelayan, sehingga lebih segar dan cepat tersedia dibandingkan di toko modern.

Ruko di Pasar Serpong khususnya di lantai 2 banyak yang kosong karena beberapa faktor. Salah satu penyebab utamanya adalah harga sewa yang terlalu mahal, sehingga pedagang kecil atau pelaku UMKM kesulitan untuk membayar dan lebih memilih berjualan diluar area pasar. Selain itu, sepi pengunjung juga menjadi alasan penting, pasar yang kurang ramai membuat pedagang enggan membuka usaha karena minimnya pembeli, yang bisa disebabkan oleh lokasi pasar yang kurang strategis atau sulit dijangkau, serta persaingan dengan PKL yang berada diluar pasar.

**Gambar 2.4 Kondisi masyarakat membeli diluar area
Paasar Serpong**



Sumber: dokumen pribadi, 2025

Ruko di Pasar Serpong khususnya di lantai 2 banyak yang kosong karena beberapa faktor. Salah satu penyebab utamanya adalah harga sewa yang terlalu mahal, sehingga pedagang kecil atau pelaku UMKM kesulitan untuk membayar dan lebih memilih berjualan diluar area pasar. Selain itu, sepi pengunjung juga menjadi alasan penting, pasar yang kurang ramai membuat pedagang enggan membuka usaha karena minimnya pembeli, yang bisa disebabkan oleh lokasi pasar yang kurang strategis atau sulit dijangkau, serta persaingan dengan PKL yang berada diluar pasar.

Faktor lain yang turut memengaruhi adalah fasilitas yang tidak memadai, seperti kurangnya area parkir, dan kebersihan yang tidak terjaga, sehingga membuat pembeli enggan datang dan memilih membeli diluar. Di samping itu, kondisi ekonomi yang kurang stabil, seperti menurunnya daya beli masyarakat atau terjadinya inflasi, juga membuat banyak pedagang gulung tikar atau ragu untuk memulai usaha baru di pasar tersebut.