

BAB III

TINJAUAN LOKASI

3.1 Tinjauan Wilayah Kabupaten Tangerang

3.1.1 Tinjauan Detail Wilayah Kabupaten Semarang

a. Keadaan Geografis

Secara geografis, Kabupaten Tangerang merupakan salah satu wilayah administratif di Provinsi Banten yang terletak pada koordinat $6^{\circ}00'$ – $6^{\circ}20'$ Lintang Selatan dan $106^{\circ}20'$ – $106^{\circ}43'$ Bujur Timur. Kabupaten ini memiliki luas wilayah sekitar 95.961 hektare atau 959,61 km² dan secara administratif terbagi menjadi 29 kecamatan, 28 kelurahan, serta 246 desa. Wilayah Kabupaten Tangerang juga berbatasan dengan beberapa kabupaten/kota di sekitarnya serta wilayah perairan di bagian utara yang diantaranya:

1. Sebelah utara berbatasan dengan Laut Jawa
2. Sebelah timur berbatasan dengan Kota Tangerang Selatan, Kota Tangerang dan DKI Jakarta.
3. Sebelah selatan berbatasan dengan Kabupaten Bogor
4. Sebelah barat berbatasan dengan Kabupaten Serang dan Kabupaten Lebak.

Kabupaten Tangerang berjarak sekitar 30 km dari DKI Jakarta dengan waktu tempuh kurang lebih satu jam dan terhubung melalui Jalan Tol Jakarta–Merak sebagai jalur utama pergerakan ekonomi antara Pulau Jawa dan Sumatera. Berdasarkan data BPS, kecamatan terluas adalah Kecamatan Rajeg ($\pm 53,7$ km² atau 5,6% wilayah kabupaten), sedangkan yang terkecil adalah Kecamatan Sepatan ($\pm 17,32$ km² atau 1,8%).

Secara hidrologis, wilayah ini dilalui beberapa sungai yang umumnya mengalir dari selatan ke utara, seperti Cisadane, Cidurian, Cimanceuri, Cirarab, Kali Angke, dan Pesanggrahan. Selain itu, terdapat beberapa situ atau danau kecil, antara lain Situ Cipondoh, Situ Kelapa Dua, Situ Pamulang, Situ Gintung, Situ Garukgak, dan Situ Patrasana.

b. Keadaan Topografi

Secara umum, topografi Kabupaten Tangerang didominasi oleh dataran rendah dengan ketinggian wilayah berkisar antara 0–53,97 meter di atas permukaan laut. Bagian utara yang berbatasan dengan Laut Jawa merupakan kawasan pesisir dengan elevasi sangat rendah dan kemiringan lahan yang relatif landai.

Secara lebih spesifik, tapak perencanaan yang berada di kawasan Pantai Pasir Putih PIK 2, Kecamatan Kosambi, memiliki ketinggian sekitar $\pm 2,48$ meter di atas permukaan laut (mdpl). Kondisi ini menunjukkan bahwa kawasan tapak termasuk dalam dataran pesisir rendah yang rentan terhadap genangan, pasang air laut, serta pengaruh dinamika hidrologi kawasan pantai. Oleh karena itu, kondisi topografi tapak menjadi pertimbangan penting dalam perencanaan bangunan, khususnya terkait sistem drainase, elevasi lantai bangunan, dan strategi mitigasi banjir.

Kecamatan District	Tinggi Wilayah (mdpl) Altitude (m a.s.l)	Jarak ke Ibukota Kabupaten/Kota Distance to the Capital of Regency/ Municipality
(1)	(2)	(3)
Cisoka	33,54	4,18
Solear	42,76	7,43
Tigaraksa	31,47	–
Jambe	37,19	6,15
Cikupa	28,29	6,97
Panongan	35,25	7,08
Curug	35,77	10,78
Kelapa Dua	25,50	16,39
Legok	44,00	12,65
Pagedangan	30,09	16,00
Cisaik	53,97	21,05
Pasar Kemis	16,86	13,41
Sindang Jaya	15,81	12,49
Balaraja	20,77	7,29
Jayanti	15,71	10,91
Sukamulya	12,76	11,96
Kresiek	10,23	16,41
Gunung Kaler	4,20	20,72
Kronjo	1,81	20,48
Mekar Baru	2,66	24,60
Mauk	1,08	22,68
Kemiri	2,12	19,73
Sukadiri	6,10	24,20

Kecamatan District	Tinggi Wilayah (mdpl) Altitude (m a.s.l)	Jarak ke Ibukota Kabupaten/Kota Distance to the Capital of Regency/ Municipality
(1)	(2)	(3)
Rajeg	2,68	18,20
Sepatan	6,71	19,88
Sepatan Timur	9,04	21,85
Paku Haji	3,13	26,81
Teluknaga	9,56	31,00
Kosambi	2,48	31,55
Kabupaten Tangerang Tangerang Regency	18,67	–

Tabel 3. 1 Tinggi Wilayah dan Jarak ke Ibukota Kabupaten/Kota Menurut Kecamatan di Kabupaten Tangerang, 2023

Sumber: Kabupaten Tangerang dalam Angka 2024

c. Keadaan Klimatologis

Kabupaten Tangerang memiliki karakter iklim tropis lembap yang dipengaruhi oleh kedekatan dengan perairan Laut Jawa. Berdasarkan data BMKG Stasiun Klimatologi Pondok Betung tahun 2023, suhu udara rata-rata tahunan di wilayah ini mencapai 27,3°C, menunjukkan kondisi termal yang relatif hangat sepanjang tahun. Rata-rata kelembapan udara tercatat sebesar 80,4%, yang mengindikasikan tingkat kelembapan tinggi.

Rata-rata curah hujan tahunan pada tahun 2023 sebesar 887,8 mm, dengan distribusi hujan yang umumnya lebih tinggi pada periode musim penghujan. Sementara itu, kecepatan angin rata-rata tercatat sebesar 3,45 knot, dengan pola angin yang dipengaruhi oleh sistem angin muson dan kedekatan kawasan dengan laut.

Bulan Month	Suhu/Temperature (°C)			Kelembaban/Humidity (%)		
	Minimum	Rata-rata Average	Maksimum Maximum	Minimum	Rata-rata Average	Maksimum Maximum
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
Januari/January	22,20	26,70	35,30	44,00	84,60	100,00
Februari/February	22,80	26,20	32,80	47,00	88,80	100,00
Maret/March	22,20	26,70	34,40	51,00	86,90	100,00
April/April	21,30	27,30	35,00	39,00	82,60	100,00
Mei/May	22,20	27,70	34,70	45,00	82,70	100,00
Juni/June	21,70	27,10	34,70	44,00	83,90	100,00
Juli/July	20,80	27,10	34,30	36,00	78,90	99,00
Agustus/August	21,00	27,30	34,80	37,00	74,80	99,00
September/September	19,40	27,70	37,50	23,00	69,60	97,00
Oktober/October	21,80	28,60	38,40	30,00	71,00	98,00
November/November	22,60	27,60	37,60	43,00	82,50	100,00
Desember/December	20,30	27,70	35,80	32,00	79,40	99,00

Tabel 3. 2 Pengamatan Suhu dan Kelembaban Kabupaten Tangerang, 2023

Sumber: Kabupaten Tangerang dalam Angka 2024

Bulan Month	Kecepatan Angin (knot) Wind Velocity (knot)			Tekanan Udara/Atmospheric Pressure (mbar)		
	Minimum	Rata-rata Average	Maksimum Maximum	Minimum	Rata-rata Average	Maksimum Maximum
(1)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)
Januari/January	0,00	5,10	18,00	999,40	1.004,00	1.008,80
Februari/February	0,00	4,90	18,00	1.000,50	1.004,60	1.008,70
Maret/March	0,00	3,50	19,00	1.000,30	1.005,30	1.010,40
April/April	0,00	4,10	17,00	999,10	1.004,10	1.008,30
Mei/May	0,00	2,60	18,00	999,00	1.005,30	1.009,20
Juni/June	0,00	2,70	17,00	1.001,50	1.005,20	1.008,20
Juli/July	0,00	2,50	12,00	1.001,80	1.006,00	1.009,50
Agustus/August	0,00	2,90	14,00	1.002,40	1.006,70	1.010,90
September/September	0,00	3,40	20,00	1.000,80	1.006,00	1.013,60
Oktober/October	0,00	3,60	18,00	1.001,30	1.006,40	1.009,80
November/November	0,00	3,00	20,00	1.000,70	1.004,80	1.008,10
Desember/December	0,00	3,20	18,00	1.000,40	1.004,90	1.008,70

Tabel 3. 3 Pengamatan Kecepatan Angin dan Tekanan Udara Kabupaten Tangerang, 2023

Sumber: Kabupaten Tangerang dalam Angka 2024

Bulan Month	Jumlah Curah Hujan (mm/tahun) Number of Precipitation (mm/year)	Jumlah Hari Hujan (hari) Number of Rainy Days (day)	Penyinaran Matahari (jam) Duration of Sunshine (hour)
(1)	(14)	(15)	(16)
Januari/January	129,90	18	2,7
Februari/February	246,70	24	1,6
Maret/March	234,70	21	2,9
April/April	124,90	20	5,6
Mei/May	78,60	13	1,8
Juni/June	223,90	15	2,9
Juli/July	171,40	11	3,8
Agustus/August	78,70	3	5,4
September/September	8.888,00	4	7,4
Oktober/October	12,90	4	6,9
November/November	308,60	23	3,8
Desember/December	156,30	14	4,3

Tabel 3. 4 Pengamatan Jumlah Curah Hujan, Jumlah Hari Hujan, Penyinaran Matahari Kabupaten Tangerang, 2023

Sumber: Kabupaten Tangerang dalam Angka 2024

3.2 Kebijakan Tata Ruang Wilayah Kabupaten Tangerang

Kebijakan tata ruang wilayah di Kabupaten Tangerang diatur dalam Peraturan Daerah Nomor 13 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW). Salah satu aspek penting dalam pengaturan tersebut adalah sistem pusat pelayanan yang berfungsi sebagai dasar pengembangan struktur ruang wilayah. Ketentuan mengenai sistem pusat pelayanan dijelaskan dalam Pasal 10 dan Pasal 11 RTRW Kabupaten Tangerang.

1. Sistem Pusat Pelayanan

Berdasarkan Pasal 10, sistem pusat pelayanan merupakan bagian dari struktur ruang wilayah yang terdiri atas dua komponen utama, yaitu sistem perkotaan dan sistem perdesaan. Sistem perkotaan mencakup pusat-pusat perkotaan serta fungsi pelayanan yang dimiliki oleh masing-masing pusat kegiatan. Kedua sistem tersebut kemudian dituangkan dalam peta rencana sistem pusat pelayanan kabupaten sebagai acuan pengembangan wilayah secara spasial.

Sistem pusat pelayanan ini bertujuan untuk mengatur distribusi pelayanan publik, kegiatan ekonomi, serta pertumbuhan permukiman agar perkembangan wilayah berlangsung secara terarah, merata, dan berkelanjutan.

2. Hirarki Pusat Perkotaan

Dalam Pasal 11 dijelaskan bahwa pusat perkotaan di Kabupaten Tangerang diklasifikasikan berdasarkan hierarki pelayanan, yaitu:

1. Pusat Kegiatan Wilayah Promosi (PKWp)

PKWp merupakan pusat pelayanan yang memiliki peran strategis dalam pengembangan wilayah dan ditetapkan oleh pemerintah provinsi. Pusat kegiatan ini berfungsi sebagai simpul pelayanan regional dengan aktivitas utama seperti pemerintahan, industri, permukiman, pertanian, perikanan, serta perlindungan kawasan tertentu.

2. Pusat Kegiatan Lokal (PKL)

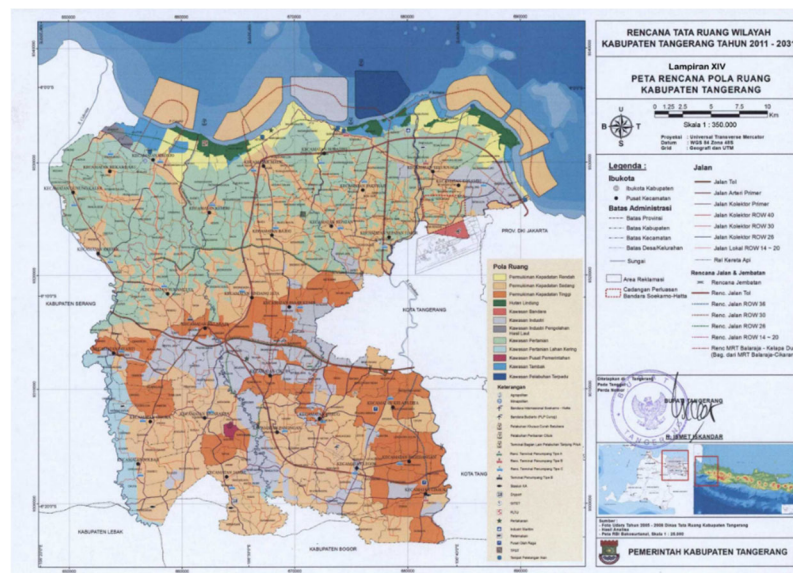
PKL berperan sebagai pusat pelayanan skala lokal yang melayani kebutuhan masyarakat tingkat kabupaten dan kecamatan. PKL berfungsi sebagai pusat pemerintahan, pengembangan permukiman, kegiatan ekonomi, serta pengelolaan sumber daya wilayah.

3. Pusat Kegiatan Lokal Promosi (PKLp)

PKLp merupakan pusat kegiatan yang diproyeksikan untuk berkembang menjadi PKL. Wilayah ini diarahkan untuk meningkatkan fungsi pelayanan melalui penguatan sektor industri, permukiman, dan kegiatan ekonomi lainnya.

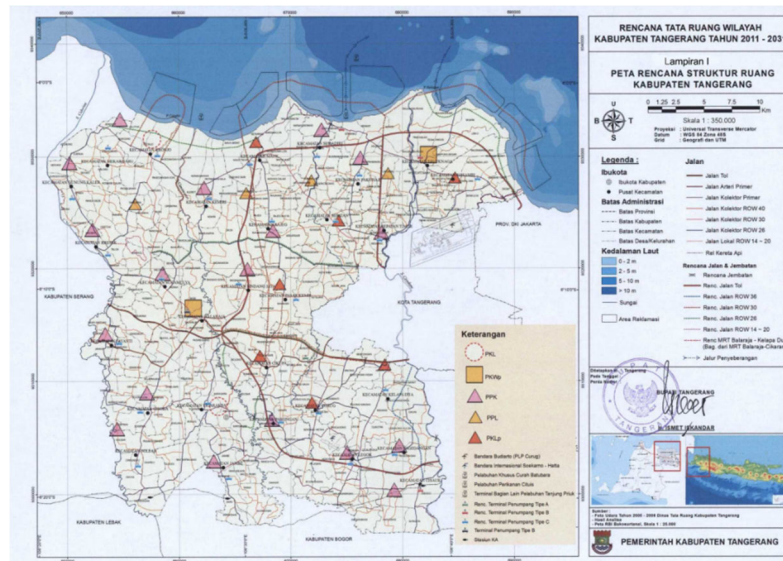
4. Pusat Pelayanan Kawasan (PPK)

PPK merupakan pusat pelayanan dengan cakupan wilayah yang lebih kecil. Pusat ini berfungsi mendukung pelayanan administrasi kecamatan, pengembangan permukiman, serta aktivitas ekonomi lokal seperti pertanian, industri skala kecil, dan perikanan.



Gambar 3. 1 Peta Rencana Pola Ruang Kabupaten Tangerang

Sumber: <https://tangerangkab.go.id/profil-konten/830>



Gambar 3. 2 Peta Struktur Ruang Kabupaten Tangerang

Sumber: <https://tangerangkab.go.id/profil-konten/830>

3.3 Perkembangan Beach Resort di Kabupaten Tangerang

Perkembangan fasilitas akomodasi wisata di Kabupaten Tangerang menunjukkan kecenderungan meningkat seiring pertumbuhan kawasan perkotaan dan destinasi rekreasi pesisir di wilayah utara. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS), sektor perhotelan di Kabupaten Tangerang mengalami aktivitas yang cukup stabil dengan tingkat hunian kamar hotel mencapai sekitar 50,85 % pada Agustus 2025. Angka tersebut menunjukkan adanya permintaan akomodasi wisata dan bisnis yang relatif konsisten di wilayah ini.

Hingga saat ini, Kabupaten Tangerang belum memiliki beach resort. Fasilitas akomodasi yang tersedia di wilayah Tangerang didominasi oleh hotel bisnis, hotel bandara, dan penginapan perkotaan yang berfungsi mendukung aktivitas metropolitan serta kedekatan dengan Bandara Internasional Soekarno-Hatta