

BAB III

TINJAUAN LOKASI

3.1 Tinjauan Umum Lokasi



Gambar 3. 1 Tinjauan Umum Lokasi

Lokasi perencanaan berada di Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, Indonesia. Kawasan ini merupakan bagian dari wilayah metropolitan Jabodetabek yang berkembang sebagai kota penyangga aktivitas DKI Jakarta. Pertumbuhan kawasan dipengaruhi oleh pengembangan kota baru Gading Serpong sebagai pusat pendidikan, perumahan, dan komersial.

Menurut Badan Pusat Statistik Kabupaten Tangerang, “Kecamatan Kelapa Dua mengalami peningkatan aktivitas jasa dan pendidikan yang cukup pesat dalam satu dekade terakhir” (BPS Kabupaten Tangerang, 2023). Hal ini menunjukkan bahwa kawasan memiliki karakter aktivitas publik yang tinggi sehingga berpotensi mendukung keberadaan fasilitas edukasi lingkungan.

3.1.1 Tinjauan Detail Lokasi

A. Keadaan Geografis

Secara geografis, Kabupaten Tangerang terletak pada koordinat $106^{\circ}20' - 106^{\circ}43'$ BT dan $5^{\circ}58' - 6^{\circ}21'$ LS dengan elevasi wilayah rata-rata di bawah 50 mdpl. Pemerintah Kabupaten Tangerang (2022) menjelaskan bahwa bagian tengah wilayahnya berupa dataran rendah aluvial yang berkembang sebagai kawasan permukiman serta aktivitas jasa perkotaan. Kondisi tersebut membuat tapak cukup stabil untuk pembangunan berskala menengah.

Letaknya yang berada di jaringan jalan arteri primer juga meningkatkan tingkat keterjangkauan. Aksesibilitas adalah kemudahan suatu tempat dicapai dari lokasi lain melalui sistem jaringan transportasi. Oleh karena itu, posisi tapak tergolong strategis bagi fasilitas publik karena mudah dijangkau oleh berbagai kelompok pengguna.

B. Keadaan Topografi



Gambar 3. 2 Keadaan Topografi

Sumber: San Lorenzo topographic map

Dapat dilihat pada Gambar 3. 2, Topografi area tergolong cukup rata dengan kemiringan sekitar 3 meter. Berdasarkan RTRW Kabupaten Tangerang, kawasan Kelapa Dua berada pada dataran rendah tanpa perbedaan kontur yang berarti. Menurut Francis D.K. Ching (2014), lahan yang datar memberikan keleluasaan dalam penataan massa bangunan sekaligus meningkatkan efisiensi sistem sirkulasi kawasan. Kondisi ini menguntungkan

proses perancangan karena memudahkan penyediaan ruang terbuka publik serta jalur pejalan kaki yang ramah bagi difabel.

Meski demikian, kawasan perkotaan di dataran rendah berpotensi mengalami genangan. Wilayah perkotaan dataran rendah memerlukan sistem drainase dan fasilitas resapan untuk menekan limpasan air permukaan. Oleh sebab itu, penerapan sumur resapan dan lanskap permeabel menjadi elemen penting dalam konsep Sustainable Architecture.

C. Keadaan Klimatologis

Kondisi Iklim	Satuan	2023	2024
(1)	(2)	(3)	(4)
a. Suhu rata-rata	°C	27.31	27,36
b. Kelembapan rata-rata	%	80.48	82,00
c. Bulan hujan	bulan	12	12
d. Hari hujan	hari	170	300
e. Curah hujan	mm	1.855,48	2664,70
f. Curah hujan per hari hujan	mm	10.91	8,88

Gambar 3. 3 Keadaan Klomatologis

Sumber: Statistik Daerah Kabupaten Tangerang 2025

Wilayah Kabupaten Tangerang beriklim tropis lembap dengan suhu rata-rata 24–33°C dan curah hujan sekitar 2.000–2.500 mm/tahun. BMKG menyatakan bahwa “wilayah Banten bagian utara memiliki dua musim utama dengan intensitas radiasi matahari tinggi sepanjang tahun” (BMKG, 2022).

Kondisi tersebut berpengaruh langsung terhadap desain bangunan. Menurut Yeang (1999), “arsitektur tropis harus memaksimalkan ventilasi alami dan meminimalkan panas matahari langsung melalui shading”. Selain itu Szokolay (2008) menjelaskan bahwa “ventilasi silang dan pelindung matahari merupakan strategi paling efektif dalam bangunan tropis lembap”. Oleh karena itu desain bangunan perlu menerapkan bukaan silang, kanopi, secondary skin, dan ruang transisi semi terbuka.

3.2 Kebijakan Tata Ruang Wilayah (Peruntukan, Peraturan Bangunan Setempat)

3.2.1 Peruntukan Lahan Berdasarkan Tata Ruang

- (4) Kawasan Pariwisata buatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c meliputi:
- wisata edukasi terletak berada di Kecamatan Teluknaga, Kecamatan Pakuhaji, Kecamatan Kelapa Dua, Kecamatan Pagedangan, Kecamatan Kosambi, dan Kecamatan Cisoka;
 - wisata Penangkaran Buaya berada di Kecamatan Teluknaga;
 - wisata Bumi Perkemahan Kitri Bhakti berada di Kecamatan Curug;
 - wisata olahraga berada di seluruh Daerah;
 - wisata Telaga Biru Cigaru berada di Kecamatan Cisoka;

Gambar 3. 4 Pembagian Wilayah Pariwisata pada Kabupaten Tangerang

Sumber: RTRW Kabupaten Tangerang NOMOR 7 TAHUN 2024

Berdasarkan Peraturan Daerah (Perda) Kabupaten Tangerang Nomor 13 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Tangerang 2011-2031, kawasan Kelapa Dua diperuntukkan sebagai zona campuran (pendidikan, jasa, dan komersial). Pemerintah Kabupaten Tangerang menyebutkan bahwa “pengembangan kawasan perkotaan diarahkan pada integrasi fungsi hunian, jasa, dan fasilitas publik” (RTRW Kabupaten Tangerang, 2020). Dan pada Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 9 Tahun 2020 Pasal 54 Ayat (4), tertulis “wisata edukasi terletak di Kecamatan Teluknaga, Kecamatan Pakuhaji, Kecamatan Kelapa Dua, Kecamatan Pagedangan, Kecamatan Kosambi, dan Kecamatan Cisoka”

Ketentuan bangunan meliputi KDB sekitar 40–60%, KLB menengah, serta kewajiban ruang terbuka hijau. Menurut Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, “setiap kawasan perkotaan wajib menyediakan ruang terbuka hijau minimal 20 persen dari luas kawasan”. Aturan tersebut selaras dengan konsep Sustainable Architecture karena menuntut keseimbangan antara bangunan dan lingkungan.

3.3 Perkembangan Proyek di Lokasi

Kelapa Dua berkembang sebagai kawasan pendidikan dan hunian generasi muda. BPS mencatat bahwa pertumbuhan fasilitas pendidikan dan jasa meningkat signifikan dalam lima tahun terakhir (BPS Kabupaten Tangerang, 2023). Kondisi ini memunculkan kebutuhan ruang publik edukatif non-formal.

Menurut Gehl (2011), “ruang publik yang aktif terbentuk dari kombinasi aktivitas sosial, pendidikan, dan rekreasi”. Oleh karena itu pusat edukasi lingkungan dapat menjadi generator aktivitas sosial kawasan.

3.3.1 Data Pengunjung

Kawasan Kelapa Dua berada dalam zona urban aktif di wilayah Kabupaten Tangerang yang mengalami pertumbuhan penduduk sangat pesat. Badan Pusat Statistik menyatakan bahwa jumlah penduduk Kabupaten Tangerang mencapai sekitar 3,36 juta jiwa dengan pertumbuhan ekonomi sebesar 5,18% (BPS Kabupaten Tangerang, 2023) . Selain itu proyeksi kependudukan menunjukkan peningkatan hingga sekitar 3,4 juta jiwa pada 2025 (BPS, 2025) . Peningkatan populasi tersebut berdampak langsung terhadap intensitas penggunaan ruang publik dan fasilitas edukasi di kawasan.

Kecamatan Kelapa Dua sendiri berkembang sebagai kawasan pendidikan, hunian mahasiswa, dan pekerja jasa modern. Publikasi statistik wilayah menyebutkan bahwa data kecamatan mencakup sektor pendidikan, sosial, ekonomi, dan fasilitas umum yang terus bertambah setiap tahun (BPS Kabupaten Tangerang, 2024) . Artinya aktivitas masyarakat tidak hanya bersifat residensial tetapi juga komunal dan edukatif. Pola ini menunjukkan kebutuhan ruang interaksi publik yang bersifat informatif dan rekreatif.

Secara karakter pengguna, kawasan didominasi kelompok usia produktif. Ruang publik kota terutama digunakan oleh kelompok usia aktif yang membutuhkan aktivitas sosial, rekreasi, dan pembelajaran. Hal ini selaras dengan kondisi kawasan yang dipenuhi mahasiswa, pekerja kantor, serta komunitas kreatif. Aktivitas

pengunjung biasanya meningkat pada sore hari dan akhir pekan karena fungsi kawasan sebagai tempat berkumpul informal.

3.3.2 Perkembangan Proyek Sejenis di Lokasi

Perkembangan kawasan perkotaan di Kabupaten Tangerang menunjukkan pola urban sprawl berbasis kota baru. Wilayah sekitar berkembang menjadi kawasan pendidikan, komersial, dan rekreasi terpadu. RTRW daerah menegaskan arah pengembangan kawasan perkotaan berbasis jasa dan fasilitas publik (RTRW Kabupaten Tangerang, 2020). Hal ini memicu munculnya berbagai fasilitas komunal seperti taman tematik, ruang komunitas, co-working space, dan pusat kegiatan masyarakat.

Namun fasilitas yang berkembang masih dominan bersifat rekreatif dan komersial, bukan edukasi lingkungan. fasilitas pendidikan informal melengkapi pendidikan formal melalui pengalaman langsung terhadap lingkungan, artinya keberadaan taman atau ruang publik saja belum cukup karena belum menyediakan proses pembelajaran ekologis secara sistematis.