

BAB III

TINJAUAN LOKASI

A. Tinjauan Kabupaten Serang

1. Geografis

Kabupaten Serang merupakan kabupaten yang terletak di ujung barat laut pulau jawa. Kabupaten Serang memiliki luas wilayah mencapai 1.467,35 km² dengan populasi mencapai 1.402.818 pada sensus 2010. Kabupaten Serang memiliki batas wilayah yang cukup besar, Kota Serang dan Laut jawa sebagai batas dari sisi utara, Kabupaten Tangerang sebagai batas sisi Timur, Kabupaten Lebak dan Pandeglang merupakan batas sisi Selatan dan Kota Cilegon dan Selat Sunda sebagai batas wilayah sisi barat, berbeda dengan Kota Serang berada di tengah Kabupaten Serang dan berada dipesisir utara Pulau Jawa. Secara keseluruhan, Kota Serang diapit oleh Kabupaten Serang kecuali sisi utara yang berbatasan langsung dengan Teluk Banten. Luasan dari Kota Serang sendiri yaitu ± 266, 74 km².



Gambar 16.
Geografis Kabupaten Serang
Sumber : Juraganposter.net, 2024

Secara geografis, Kabupaten Serang merupakan Kabupaten yang menghimpit atau mengurung Kota Serang, meski adanya wacana yang tersebar terkait pemecahan Kabupaten Serang yang nantinya tidak diketahui apakah status semi enklave untuk Kabupaten Serang ini akan tetap ada atau tidak. Sedangkan Kota Serang secara geografis terletak antara 5099° - 6022° Lintang Selatan dan 106007° 106025° Bujur Timur. Jarak terpanjang tercatat sejauh 21,7 km² dari utara ke selatan dan 20 km² dari barat ke timur menurut garis lurus arah mata angin.⁶

2. Iklim dan Topografi

Secara topografi, Kabupaten Serang berada di dataran rendah yang memiliki ketinggian 0 sampai dengan 1.778 meter diatas permukaan laut, berdasarkan fisiografi Kabupaten Serang dari sisi utara hingga selatan merupakan wilayah rawa pasang surut dengan rawa musiman dan area perbukitan atau pegunungan. Sisi utara sendiri secara keseluruhan merupakan wilayah datar yang luas hingga pantai, sedangkan sisi selatan hingga barat merupakan area perbukitan dan pegunungan.

Iklim tropis merupakan iklim pada umumnya yang ada di berbagai kota di Indonesia berdasarkan klasifikasi iklim, bulan Januari menjadi bulan terbasah atau puncak musim hujan dengan curah ≥ 300 mm/bulan. Sedangkan kemarau terjadi dari bulan Mei hingga Oktober dan kemarau tertinggi ada pada bulan Agustus dengan curah hujan rata-rata 3,92 mm/bulan. Suhu udara Kabupaten Serang pertahunnya berada di angka 20,90°C - 33,08°C dengan tingkat kelembapan nisbi mencapai rata-rata 81,00 mb /bulan.

⁶ Serang, Kota. (2024). *Letak Geografis*. <https://serangkota.go.id/pages/letak-geografis> (Diakses pada 6 September 2024 pada pukul 20.33).

Data iklim Kabupaten Serang, Banten, Indonesia													[sembunyi]
Bulan	Jan	Feb	Mar	Apr	Mei	Jun	Jul	Agt	Sep	Okt	Nov	Des	Tahun
Rata-rata tertinggi °C (°F)	31.2 (88.2)	31.4 (88.5)	32 (90)	32.5 (90.5)	33.7 (92.7)	32.7 (90.9)	31.8 (89.2)	31.9 (89.4)	33.6 (92.5)	34.4 (93.9)	33.2 (91.8)	32.8 (91)	32.6 (90.72)
Rata-rata harian °C (°F)	26 (79)	26.3 (79.3)	26.5 (79.7)	26.8 (80.2)	27 (81)	26.7 (80.1)	26.9 (80.4)	27.2 (81)	26.8 (80.2)	27.1 (80.8)	27 (81)	26.7 (80.1)	26.75 (80.23)
Rata-rata terendah °C (°F)	21.9 (71.4)	22 (72)	22 (72)	22.1 (71.8)	22.3 (72.1)	21.6 (70.9)	21 (70)	20.8 (69.4)	21.3 (70.3)	22.7 (72.9)	23.7 (74.7)	22.8 (73)	22.02 (71.71)
Presipitasi mm (inci)	346 (13.62)	312 (12.29)	210 (8.27)	178 (7.01)	141 (5.55)	93 (3.66)	86 (3.39)	53 (2.09)	65 (2.56)	115 (4.53)	184 (7.24)	252 (9.92)	2.035 (80.12)
Rata-rata hari hujan	15	14	11	9	8	6	5	3	4	6	9	12	102
% kelembapan	86	84	83	81	79	77	75	74	73	78	80	83	79.4
Rata-rata sinar matahari bulanan	134	142	165	190	201	217	238	245	253	258	184	150	2.377

Sumber #1: Climate-Data.org^{[12][13][14][15]}

Sumber #2: BMKG^[16]

Gambar 17.

Iklim Cuaca Kabupaten Serang
Sumber : Wikipedia.com, 2024

B. Data Bangunan Apartemen di Serang

1. Pertumbuhan Apartemen

Secara umum, pertumbuhan apartemen dapat meningkat, hal ini dapat dilihat melalui segmen kebutuhan hunian menengah keatas. Pertumbuhan ini sebagian besar terpicu oleh peningkatan kebutuhan hunian di daerah Tangerang. Sedangkan pertumbuhan apartemen di Kabupaten Serang sendiri tidak ada, yang dimana ini adalah langkah awal sebagai peluang untuk membuka horizon vertikal sebagai penunjang kebutuhan hunian untuk para pekerja.

C. Peraturan Zonasi Serang

1. Peraturan Daerah Kabupaten Serang Nomor 5 Tahun 2013 Tentang Bangunan Gedung Dan Lingkungan.

- Bab III Bagian Kesatu tentang Fungsi Bangunan Gedung
Pasal 5 Ayat 2 Huruf f “Bangunan gedung lebih dari satu fungsi”.
- Bab IV Bagian Ketiga Paragraf 1 tentang Persyaratan Peruntukan Lokasi Pasal 18 Ayat 3 “Informasi mengenai

rencana tata ruang dan ketentuan tata bangunan dan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat 2, berisi tentang keterangan mengenai peruntukan lokasi, intensitas bangunan yang terdiri dari kepadatan bangunan, ketinggian bangunan dan garis sempadan bangunan”.

- c. Bab IV Bagian Ketiga Paragraf 6 tentang Persyaratan Pembangunan Bangunan Pasal 28 Ayat 1 “Pembangunan bangunan gedung diatas prasarana dan atau sarana umum harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :
 - 1) (a). Sesuai dengan RTRW Kabupaten Serang dan atau RDTR dan atau RTBL;
 - 2) (b). Tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada dibawahnya dan atau di sekitarnya;
 - 3) (c). Tetap memperhatikan keserasian bangunan terhadap lingkungannya; dan
 - 4) (d). mempertimbangkan pendapat masyarakat”.
- d. Bab V Bagian Kesatu tentang Perhitungan KDB, KLB dan KDH Pasal 34 “Perhitungan KDB maupun KLB ditentukan dengan pertimbangan sebagai berikut :
 - 1) (c). Luas lantai bangunan yang diperhitungkan untuk parkir tidak diperhitungkan dalam perhitungan KLB, asal tidak melebihi 50% (lima puluh persen) dari KLB yang ditetapkan, selebihnya diperhitungkan 50% (lima puluh persen) terhadap KLB;
 - 2) (d). Dalam perhitungan KDB dan KLB, luas tapak yang diperhitungkan adalah dibelakang garis sempadan jalan;
- e. Bab V Bagian Kesatu tentang Perhitungan KDB, KLB dan KDH Pasal 36 Ayat 1 “Ketinggian bangunan mengacu kepada RTBL” dan Ayat 2 “Standar yang digunakan untuk

mengatur ketinggian bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 adalah sebagai berikut :

- 1) (d). Blok peruntukan ketinggian bangunan sedang dengan blok bangunan paling tinggi 8 (delapan) lantai nilai KLB sama dengan 8x (delapan kali) KDB dengan tinggi puncak bangunan maksimum 36 m (tiga puluh enam meter) dan minimum 24 m (dua puluh empat meter) dari lantai dasar.”
- f. Tabel Standar Pengaturan KDB dan KLB Maksimum Berdasarkan Fungsi Kawasan.

Standar Pengaturan KDB dan KLB				
Fungsi	Status Jalan	KDB Maks	KLB Maks	Keterangan
Kawasan Permukiman	Perkotaan	Nasional	70%	Permukiman perkotaan yang didominasi Bangunan tinggi dengan lebih dari >4 lantai (misalnya apartemen).
		Prov	60%	
		Kab	60%	
	Perdesaan	Nasional	60%	Permukiman pedesaan yang didominasi Bangunan sedang dengan tinggi antara >2 lantai (misalnya apartemen).
		Prov	60%	
		Kab	60%	

Tabel 6.

Standar Pengaturan KDB dan KLB
Sumber : Perda Kab Serang No. 5 Tahun 2013

2. Peraturan Daerah Kabupaten Serang Nomor 1 Tahun 2018 Tentang Bangunan Gedung

- a. Bab III Bagian Ketiga tentang Persyaratan Bangunan Gedung Paragraf 9 Paragraf Keempat tentang Persyaratan Bangunan Gedung Hijau Pasal 33 “Prinsip Bangunan Gedung Hijau meliputi :

- 1) (b). Pengurangan penggunaan sumber daya, baik berupa lahan, material, air, sumber daya alam maupun sumber daya manusia (*reduce*);
 - 2) (c). Pengurangan timbulan limbah, baik fisik maupun non – fisik
 - 3) (d). Penggunaan kembali sumber daya yang telah digunakan sebelumnya (*reuse*)”.
3. Peraturan Daerah Kota Serang No 8 Tahun 2020 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Serang Tahun 2020 – 2040.

a. Tabel Ketentuan Umum Peraturan Zonasi (KUPZ)

Ketentuan Umum Peraturan Zonasi				
Rencana Pola Ruang Kota		Materi Yang Diatur		
Kawasan Peruntukan Budi Daya				
		Deskripsi	Ketentuan Umum Kegiatan	Ketentuan Umum Intensitas Bangunan
Kawasan Permukiman	Kawasan Perumahan	Kawasan yang diperuntukkan bagi lahan perumahan dengan tingkat kepadatan tinggi.	Didalam kawasan perumahan diizinkan pendirian bangunan dengan memperhatikan permasalahan kawasan dan aspek mitigasi bencana;	Kawasan perumahan harus mengikuti ketentuan umum intensitas bangunan sebagaiberikut : - KLB paling tinggi 21 (dua puluh satu); - KDB paling tinggi 70% (tujuh puluh persen) atau mengikuti rekomendasi teknis instansi terkait; dan - KDH paling rendah 10% (sepuluh persen).

Tabel 7.

Ketentuan Umum Peraturan Zonasi (KUPZ)
 Sumber : Perda Kota Serang No. 8 Tahun 2020

4. Peraturan Daerah Kota Serang Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Bangunan Gedung.

- a. Bab II Bagian Kesatu tentang Fungsi Bangunan Gedung
Pasal 3 Ayat 1 “Dalam penyelenggaraan bangunan gedung fungsi bangunan gedung harus mengikuti diantara fungsi bangunan, fungsi keagamaan, fungsi usaha, fungsi sosial dan budaya serta fungsi khusus.” dan Ayat 2 “Fungsi hunian sebagaimana dimaksud pada ayat 1 mencakup fungsi utama sebagai tempat tinggal manusia yang meliputi rumah tinggal tunggal, rumah tinggal deret, rumah tinggal susun dan apartemen sementara.”
- b. Bab II Bagian Ketiga tentang Klasifikasi Bangunan Gedung
Pasal 5 Ayat 1 “Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud Pasal 3 diklasifikasikan berdasarkan :
 - 1) (e). Klasifikasi kawasan permukiman kepadatan rendah, kepadatan sedang dan kepadatan tinggi.”
- c. Bab II Bagian Ketiga tentang Klasifikasi Bangunan Gedung
Pasal 5 Ayat 6 “Tingkat kepadatan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 huruf e adalah sebagai berikut :
 - 1) (a). Bangunan gedung permukiman di kawasan permukiman kepadatan rendah, KDB 60% dengan ketinggian bangunan paling tinggi 5 (lima) lantai;
 - 2) (b). Bangunan gedung permukiman di kawasan permukiman kepadatan sedang, KDB 65% dengan ketinggian bangunan paling tinggi 10 (sepuluh) lantai;
 - 3) Bangunan gedung permukiman di kawasan permukiman kepadatan tinggi, KDB 70% dengan ketinggian bangunan paling tinggi 25 (dua puluh lima) lantai.”