

BAB III

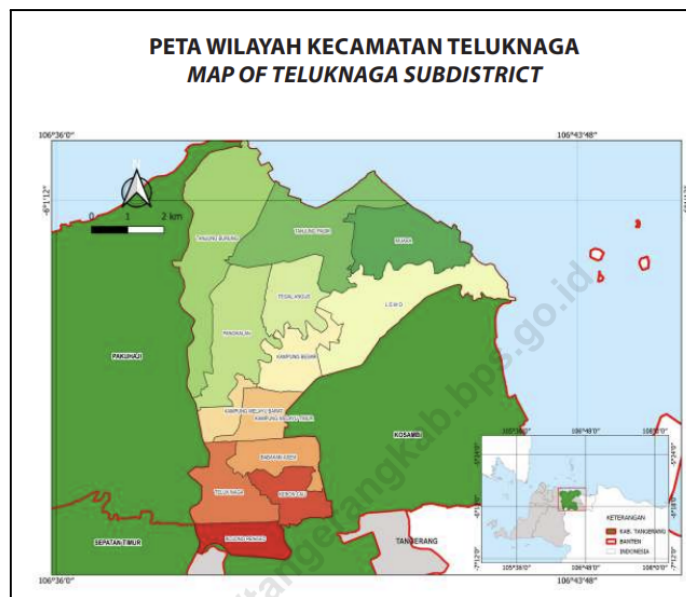
TINJAUAN LOKASI

3.1 Tinjauan Umum

Kabupaten Tangerang memegang peranan penting sebagai daerah penopang utama bagi Ibu Kota Jakarta, dengan memiliki panjang garis pantai mencapai sekitar 51 kilometer. Secara geografis, kawasan ini berfungsi sebagai titik akhir atau hilir bagi beberapa aliran sungai besar, di mana Sungai Cisadane menjadi salah satu yang paling signifikan. Rencana pembangunan Cisadane Mangrove Headquarters (CMHQ) secara spesifik ditempatkan di Desa Muara, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang.

Pemilihan lokasi di muara Sungai Cisadane ini didasarkan pada posisi strategisnya sebagai gerbang akhir bagi aliran material sedimen, polutan, serta debit air yang berasal dari wilayah hulu di Bogor dan melintasi Kota Tangerang. Desa Muara sendiri menjadi titik krusial karena di sinilah kerusakan ekosistem mangrove berlangsung secara signifikan, dipicu oleh sedimentasi yang tidak terkontrol serta alih fungsi lahan. Dengan demikian, tapak ini tidak hanya dipandang sebagai area konstruksi biasa, melainkan berfungsi Secara administratif, Kabupaten Tangerang terbagi ke dalam 29 kecamatan. Wilayah pesisir di bagian utara (Pantura) diproyeksikan sebagai pusat pertumbuhan ekonomi baru sekaligus kawasan perlindungan ekosistem pesisir.

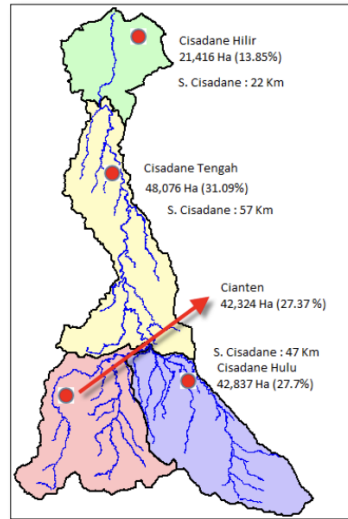
3.1.1 Tinjauan Kota (Kabupaten Tangerang dan Teluknaga)



Gambar 3.1 Peta Administrasi Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang
(Sumber: PPID Kabupaten Tangerang, 2024)

Secara administratif, Kabupaten Tangerang terbagi ke dalam 29 kecamatan. Wilayah pesisir di bagian utara (Pantura) diproyeksikan sebagai pusat pertumbuhan ekonomi baru sekaligus kawasan perlindungan ekosistem pesisir.

1. Kecamatan Teluknaga: Kecamatan ini memiliki karakteristik khusus sebagai pertemuan antara aktivitas agraris, perikanan, dan pengembangan kawasan hunian skala besar. Sungai Cisadane mengalir melalui bagian hilir di wilayah ini sebelum bermuara ke Laut Jawa.



Gambar 3.2 Pembagian Wilayah DAS Cisadane Berdasarkan Karakteristik Hulu, Tengah, dan Hilir (Sumber: Sudirman, dkk.,2023)

2. Kondisi Fisik dan Topografi: Secara fisik dan topografi, Teluknaga didominasi oleh dataran rendah dengan kemiringan lahan 0–3%, menjadikannya area yang sangat rentan terhadap banjir rob dan akumulasi sedimen sungai.



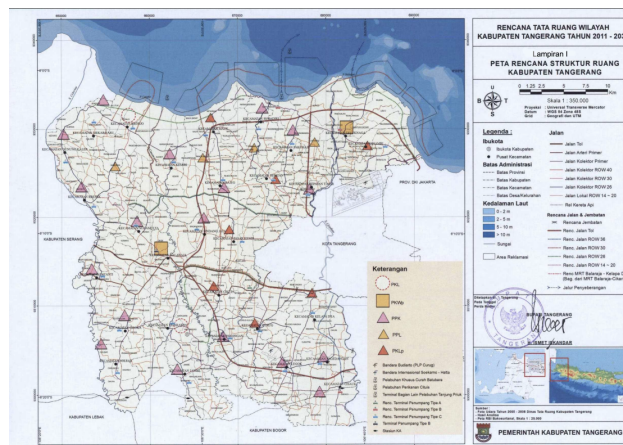
Gambar 3.3 Analisis Perubahan Garis Pantai Kecamatan Teluknaga Tahun 2004–2025 (Sumber: Analisis Penulis Berdasarkan Citra Satelit Google Earth, 2026)

3. Signifikansi Pesisir: Dalam hal signifikansi pesisir, Desa Muara di Teluknaga memiliki hamparan hutan mangrove yang tersisa, namun kondisinya terancam oleh laju abrasi dan timbunan sampah dari sungai. Dalam konteks makro, Teluknaga adalah "benteng pertahanan" terakhir bagi daratan Tangerang terhadap intrusi air laut.

3.1.2 Kebijakan Tata Ruang Wilayah di Lokasi

Kebijakan tata ruang di lokasi studi merujuk pada Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 13 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Tangerang Tahun 2011-2031. Dokumen ini mengatur distribusi pemanfaatan ruang yang mencakup rencana struktur ruang dan rencana pola ruang di seluruh wilayah Kabupaten Tangerang, termasuk Kecamatan Teluknaga.

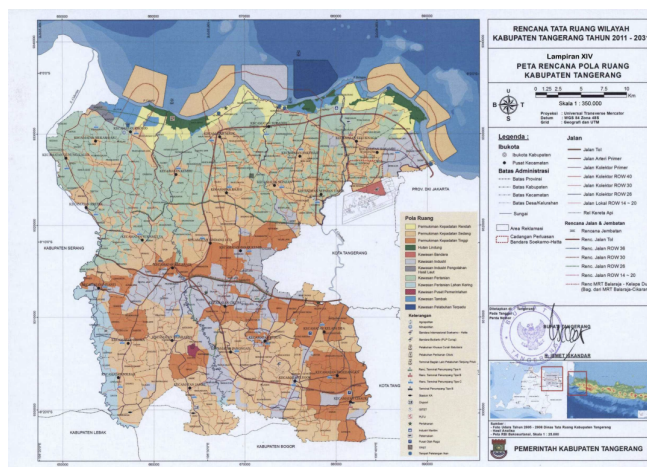
1. Kerangka Struktur Ruang: Fungsi Pelayanan Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 13, Kecamatan Teluknaga resmi ditetapkan sebagai Pusat Pelayanan Kawasan (PPK). Sebagai pusat pelayanan, wilayah ini ditargetkan untuk melayani kebutuhan masyarakat dengan jangkauan skala antar-desa maupun tingkat kecamatan. Fungsinya mencakup pusat permukiman, pusat perdagangan, serta penyediaan jasa lokal, sekaligus menjadi penggerak pengembangan potensi di sektor kelautan dan perikanan.



Gambar 3.4 Peta Rencana Struktur Ruang Kabupaten Tangerang Tahun 2011–2031
(Sumber: Perda Kabupaten Tangerang Nomor 13 Tahun 2011)

2. Pola Ruang: Zona Perlindungan Dalam menyusun pola ruang, Teluknaga mengalokasikan beberapa kawasan lindung utama untuk menjaga keseimbangan ekosistem pesisir:

- Zona Lindung Lokal: Meliputi area sempadan pantai dan sempadan sungai, khususnya di sepanjang aliran serta muara Sungai Cisadane. Perlindungan ini diatur untuk mengontrol pemanfaatan ruang demi kelestarian lingkungan (Pasal 33).
- Hutan Mangrove: Area pesisir Teluknaga diidentifikasi sebagai zona hutan bakau yang vital. Fungsinya melindungi daratan dari abrasi dan intrusi air laut, serta menjadi habitat bagi biota laut (Pasal 44). Pemerintah daerah berkomitmen pada strategi pemeliharaan dan rehabilitasi ekosistem mangrove di sepanjang garis pantai kecamatan ini.



Gambar 3.5 Peta Rencana Pola Ruang Kabupaten Tangerang Tahun 2011–2031
(Sumber: Perda Kabupaten Tangerang Nomor 13 Tahun 2011)

3. Pola Ruang: Zona Pemanfaatan (Budidaya) Penggunaan lahan di Teluknaga juga difokuskan pada kegiatan budidaya yang sesuai dengan potensi daerah:
 - Permukiman: Pengembangan diarahkan untuk kawasan perumahan dengan tingkat kepadatan sedang hingga tinggi, yang merupakan bagian dari perluasan kawasan perkotaan.
 - Perikanan: Ruang dialokasikan untuk aktivitas perikanan tangkap dan budidaya air payau di wilayah pesisir (Pasal 67).
 - Pariwisata: Teluknaga masuk dalam rencana pengembangan pariwisata bahari Kabupaten Tangerang yang mengintegrasikan pembangunan dengan upaya pelestarian hutan bakau.
4. Status Kawasan Strategis Berdasarkan Pasal 84, Kecamatan Teluknaga masuk dalam kategori Kawasan Strategis Kabupaten (KSK) di wilayah Pantai Utara (Pantura). Penetapan ini didasarkan pada nilai ekonomi dan

potensi pertumbuhan wilayah yang tinggi, yang meliputi pembangunan kawasan pesisir terpadu serta infrastruktur pendukung yang saling terhubung.

5. Infrastruktur Pengendali Banjir Mengingat kondisi geografisnya, Teluknaga menjadi bagian dari rencana pengembangan prasarana pengendali banjir dari hulu hingga hilir. Kebijakan ini meliputi normalisasi aliran sungai, pembangunan tanggul pengaman di pesisir, serta pemasangan infrastruktur pemantauan debit air pada sistem sungai utama yang bermuara di wilayah ini (Pasal 27).

3.1.3 Perkembangan Proyek Sejenis di Lokasi

Analisis terhadap inisiatif serupa di wilayah sekitar dilakukan untuk memetakan sejauh mana upaya pemulihan lingkungan dan pemantauan telah berjalan. Berikut adalah uraian mengenai tiga inisiatif utama yang ada di kawasan pesisir Tangerang.

Tabel 3.1 Analisis Studi Kasus Proyek Sejenis di Sekitar Lokasi

Aspek Analisis	Ketapang Urban Forest	Mangrove Arboretum PIK 2	PRPM) Desa Muara
Lokasi & Data	Desa Ketapang, Kecamatan Mauk, Kabupaten Tangerang.	Kawasan pengembangan Pantai Indah Kapuk 2	Desa Muara, Kecamatan Teluknaga.
Fasilitas	Meliputi laboratorium alam, pusat pembibitan mangrove, dermaga apung, jalur pejalan kaki, menara observasi burung, ruang edukasi publik, serta area tambak yang ramah lingkungan (silvofishery).	Sabuk hijau (green belt) mangrove yang dilengkapi dengan infrastruktur rekreasi, area konservasi bibit skala besar, menara pandang modern, dan jalur pedestrian yang terintegrasi dengan kawasan urban.	Terdiri dari area pembibitan tradisional, dermaga kayu sederhana, dan ruang pertemuan warga yang bersifat non-permanen untuk edukasi bibit.
Tipologi	Arsitektur Lanskap yang mengedepankan Ekowisata dan Konservasi Pesisir Terpadu.	Ruang Terbuka Hijau (RTH) Skala Urban	Fasilitas Komunitas atau Bangunan Non-Permanen khusus konservasi.
Fokus Arsitektu-ral	Mengutamakan material organik seperti kayu dan bambu pada struktur bangunan	Integrasi estetika modern dengan fungsi perlindungan pantai.	Bangunan bersifat fungsional murni dengan material seadanya.

(Sumber: Hasil Analisis Penulis, 2026)