

Pengembangan Wilayah Kerja Pembangunan (WKP) II Provinsi Banten Berdasarkan Identifikasi Lokasi Potensial

The Development of Banten Province Development Work Areas (WKP) II Based on Potential Location Identification

Arlan Marzan¹, Isvan Taufik^{2*}, Rahmat Hidayat³, Regen⁴, Resti Meliana Sari⁵
Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Provinsi Banten
Kawasan Pusat Pemerintahan Provinsi Banten (KP3B)
Jalan Syekh Nawawi Al Bantani, Palima Serang, Banten 42171
²isvantaufik@bantenprov.go.id

[Diterima 26/05/2024, Disetujui 7/07/2024, Diterbitkan 15/07/2024]

Abstrak

Untuk mempercepat pengembangan wilayah dan mengurangi ketimpangan di Provinsi Banten khususnya pada Wilayah Kerja Pembangunan (WKP) II yang terdiri dari Kota Serang, Kota Cilegon dan Kabupaten Serang, salah satu upaya yang perlu dilakukan adalah mempercepat pembangunan pada Kawasan Strategis Provinsi (KSP). Namun hal tersebut akan berimplikasi terhadap kebutuhan ruang untuk beraktivitas, sehingga diperlukan adanya pengendalian kawasan, salah satunya melalui penataan bangunan dan lingkungan. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi lokasi potensial dan memberikan arahan penataan bangunan dan lingkungan di lokasi potensial pada KSP di WKP II. Metode yang digunakan adalah *mixed method* yang terdiri dari metode kuantitatif berupa metode pertampalan (*overlay*) peta menggunakan Sistem Informasi Geospasial (SIG) dan metode kualitatif yaitu interpretasi dari hasil metode kuantitatif serta deskripsi terkait potensi dan permasalahan yang ada di wilayah penelitian. Pengumpulan data diperoleh melalui studi pustaka, instansi pemerintah dan observasi lapangan. Penelitian ini menghasilkan lokasi potensial untuk dikembangkan pada KSP di WKP II yang meliputi Koridor Jalan Veteran Kota Serang, Kawasan Perkotaan Anyer, Kawasan Sekitar Situ Rawa Arum Kota Cilegon, Kawasan Situs Banten Lama, Kawasan Sekitar KP3B, Koridor Buka Tol Cikeusal, dan Kawasan Permukiman Kopo.

Kata kunci: kawasan strategis provinsi, wilayah kerja pembangunan, lokasi potensial, penataan bangunan dan lingkungan

Abstract

To accelerate regional development and reduce inequality in Banten Province, especially in the Development Work Area (WKP) II, which includes Serang City, Cilegon City, and Serang Regency, one of the efforts that need to be made is to accelerate development in the Provincial Strategic Area (KSP). However, this will affect how much space is needed for activities, so it is necessary to control the area. One method to accomplish this is by arranging buildings and the environment. The purpose of this study is to identify potential locations and provide direction for building and environmental arrangements in potential locations at the KSP in WKP II. This study uses a mixed method consisting of a quantitative method, in the form of a map overlay method using the Geospatial Information System (GIS), and a qualitative method to describe the potential and the problems that exist in the area. Data collection was obtained through literature studies, government agencies, and field observations. This research resulted in potential locations to be developed in KSP at WKP II, which include Serang City Veteran Road Corridor, Anyer Urban Area, the area around Situ Rawa Arum Cilegon City, Old Banten Site Area, KP3B Surrounding Area, Cikeusal Toll Opening Corridor, and Kopo Residential Area.

Keywords: *development work areas, provincial strategic area, potential location, arrange buildings and environments*

©Jurnal Arsir Universitas Muhammadiyah Palembang
p-ISSN 2580-1155
e-ISSN 2614-4034

Pendahuluan

Provinsi Banten merupakan salah satu provinsi yang secara geografis berada pada lokasi yang sangat strategis yaitu berbatasan dengan Provinsi DKI Jakarta, berada dekat dengan Bandara Soekarno Hatta dan Pelabuhan Merak. Hal ini tentunya merupakan peluang untuk bisa mengakselerasikan pembangunan dan pengembangan wilayah di Provinsi Banten. Pembangunan adalah suatu upaya untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat yang dapat dilihat berdasarkan pertumbuhan ekonomi (Marini, 2016) serta menghapuskan kemiskinan dan ketimpangan pendapatan (Amelia et al., 2022). Tujuan pembangunan wilayah adalah untuk mewujudkan pemerataan pembangunan yang berkaitan dengan aspek sosial ekonomi wilayah (Hasan & Azis, 2018), suatu wilayah dapat berkembang dengan pesat salah satunya melalui pengembangan potensi yang di miliki (Ananda et al., 2023), selain itu pengembangan wilayah juga harus mengakomodir aspirasi masyarakat setempat sehingga pembangunan yang dilakukan sesuai dengan harapan dan karakteristik masyarakat serta pemanfaatan terhadap sumber daya yang ada menjadi lebih optimal (Ayu Monica et al., 2019).

Dalam kurun waktu 3 tahun terakhir Provinsi Banten mengalami ketimpangan wilayah yang cukup tinggi yaitu dengan nilai 0,77 atau mendekati angka 1 berdasarkan perhitungan dengan Indeks Williamson, hal ini disebabkan oleh beberapa faktor yang berpengaruh positif diantaranya laju pertumbuhan ekonomi dan kenaikan investasi khususnya pada wilayah Banten Utara (Susanto et al., 2023).

Untuk mempercepat pembangunan dan pengembangan wilayah di Provinsi Banten, maka Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Provinsi Banten Tahun 2023-2043 membagi wilayah Provinsi Banten kedalam 3 (tiga) Wilayah Kerja Pembangunan (WKP) yang mengatur penggunaan lahan dan kegiatan pembangunan. Wilayah tersebut antara lain WKP I (Kota Tangerang, Kabupaten Tangerang dan Kota Tangerang Selatan), WKP II (Kota Cilegon, Kota Serang dan Kabupaten Serang), dan WKP III (Kabupaten Pandeglang dan Kabupaten Lebak).

Namun sampai saat ini pembagian wilayah tersebut masih belum memberikan dampak yang optimal dalam mengurangi tingkat ketimpangan, bahkan masih terdapat ketimpangan antar wilayah pada WKP II Provinsi Banten yang seharusnya seluruh wilayah pada WKP tersebut memiliki kondisi yang sama. Hal ini dapat dilihat dari Kota Cilegon sebagai wilayah cepat maju dan tumbuh pesat (kuadran I), Kota Serang sebagai wilayah berkembang cepat atau potensial (kuadran III) dan Kabupaten Serang merupakan wilayah yang relatif tertinggal (kuadran IV), penyebabnya adalah konsentrasi kegiatan ekonomi yang berbeda sehingga diperlukan suatu kebijakan prioritas untuk meningkatkan pemerataan pembangunan wilayah. (Noviar, 2021).

Menurut Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, salah satu upaya untuk meningkatkan pemerataan wilayah dan percepatan pembangunan adalah dengan memanfaatkan sumber daya lokal melalui penetapan kawasan strategis. Kawasan strategis merupakan suatu kawasan yang penataan dan perkembangannya diutamakan, baik dari aspek bidang sosial, ekonomi, budaya maupun lingkungan (Rapar et al., 2021), serta memiliki peran dalam mendorong peningkatan perekonomian di wilayah tersebut (Amelia et al., 2022).

Sebagai salah satu upaya yang dapat dilakukan untuk meningkatkan kemampuan wilayah dalam rangka pemerataan pembangunan di WKP II Provinsi Banten adalah dengan memaksimalkan pengembangan pada Kawasan Strategis Provinsi (KSP), melalui optimalisasi lokasi potensial (Anshary et al., 2023). Berdasarkan hal tersebut, maka penulis mencoba untuk melakukan identifikasi terhadap lokasi yang memiliki potensi untuk dikembangkan pada KSP di WKP II. Pengembangan wilayah tersebut akan berimplikasi terhadap kebutuhan ruang untuk beraktivitas (Hutapea et al., 2022), sehingga diperlukan adanya pengendalian kawasan, salah satunya melalui penataan bangunan dan lingkungan (Permen PU Nomor 6 Tahun 2007). Maka kajian ini juga akan memberikan arahan penataan bangunan dan lingkungan di lokasi potensial pada KSP di WKP II.

Kajian Pustaka

Berdasarkan Peraturan Menteri PU No 6 Tahun 2007, penentuan batas dan luasan kawasan (delineasi) yang prioritas untuk dilakukan penataan bangunan dan lingkungan adalah berdasarkan satu atau kombinasi ketentuan sebagai berikut :

- a) Administratif (RT/RW, kelurahan, kecamatan, atau bagian wilayah perkotaan/perdesaan).
- b) Non administratif (ditentukan secara kultural seperti desa adat/gampong/nagari).
- c) Kawasan dengan kesatuan karakter tematis (kawasan kota lama, lingkungan sentra perindustrian rakyat, kawasan sentra pendidikan, dan kawasan permukiman tradisional).
- d) Kawasan dengan sifat campuran.
- e) Jenis kawasan (kawasan berkembang cepat, kawasan yang memerlukan penataan, kawasan dilestarikan, kawasan rawan bencana).

Menurut Peraturan Pemerintah No. 19 Tahun 2021, dalam rangka penyelenggaraan lahan yang akan dikembangkan untuk kepentingan umum harus berdasarkan ketentuan :

- a) Rencana tata ruang; dan
- b) Prioritas Pembangunan.

Menurut Ansar (2021), indikator yang dapat digunakan dalam rangka penentuan lahan yang dapat dikembangkan meliputi :

Tabel 1. Indikator Penentuan Lahan Untuk Dikembangkan (Ansar, 2021)

No	Kriteria	Indikator
1	Luas Lahan	Minimal 1 Ha
2	Guna Lahan Eksisting	Lahan belum terbangun
3	Rencana Pola Ruang	Bukan hutan lindung dan sempadan sungai
4	Fungsi Kawasan	Kawasan Budidaya
5	Kemiringan Lereng	Landai (0%-8%)
6	Bentuk Lahan	Aluvial, Volcan, dan Dataran Tuf Masam
7	Gerakan Tanah	Rendah
8	Bahaya Longsor	Sangat rendah dan rendah
9	Bahaya Banjir	Bukan area rawan banjir
10	Kepadatan Penduduk	Gambaran kepadatan
11	Harga Lahan Pasaran	Kisaran Rp300,000/m ² - Rp500,000/m ²

Menurut penelitian Amal & Nugraheni (2023), kriteria dalam pemilihan lokasi potensial untuk pengembangan kawasan perumahan meliputi harga jual, jaringan jalan, kemiringan lereng, kerawanan bencana, jaringan air, sarana pendidikan, fasilitas kesehatan, dan pusat pembelanjaan.

Sebagai salah satu upaya pengendalian pada kawasan berkembang agar tidak menjadi kawasan kumuh akibat banyaknya kebutuhan masyarakat terhadap lahan untuk beraktivitas, maka dalam penelitiannya Mulia et al., (2023) menentukan beberapa indikator untuk menentukan kawasan kumuh yang perlu ditangani diantaranya :

1. Kondisi Fisik Bangunan
2. Kependudukan
3. Vitalitas Ekonomi
4. Status Tanah
5. Sarana dan Prasarana (Kondisi Jaringan Jalan, Drainase, Air Bersih, Air Limbah dan Persampahan)
6. Komitmen Pemerintah
7. Prioritas Penanganan

Berdasarkan beberapa kebijakan dan kajian tersebut, adapun kriteria penentuan kawasan potensial yang akan digunakan pada penelitian ini antara lain sebagai berikut :

Tabel 2. Kriteria Penentuan Kawasan Potensial

No	Kriteria	Indikator
1	Luas Lahan	Minimal 1 Ha
2	Fungsi Kawasan	Tunggal/Campuran
3	Kesesuaian Tata Ruang	Bagian dari Kawasan Strategis Provinsi
4	Sarana dan prasarana minimal	a) Jaringan Jalan b) Drainase Lingkungan c) Sistem Penyediaan Air Minum d) Pengelolaan Persampahan e) Pengelolaan Air Limbah f) Ruang Terbuka Hijau

Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan *mixed method* yang merupakan metode penggabungan antara metode kuantitatif dan metode kualitatif untuk memperoleh hasil penelitian yang komprehensif (Hendrayadi et al., 2023). Metode kuantitatif adalah sebuah metode yang dilakukan dengan menggunakan data angka dalam proses analisis untuk menjawab tujuan penelitian sedangkan metode kualitatif adalah metode yang menggunakan narasi untuk menjabarkan situasi dan fenomena yang terjadi (Waruwu, 2023).

Metode kuantitatif yang digunakan pada penelitian ini adalah metode pertampalan (*overlay*) peta dengan menggunakan Sistem Informasi Geospasial (SIG), dimana data peta ataupun data foto udara yang akan digunakan telah diklasifikasikan dan diolah terlebih dahulu dengan teknologi SIG (Endasmoro & Akliyah, 2023). Pertampalan (*overlay*) peta merupakan suatu metode analisis yang dilakukan melalui penggabungan 2 atau lebih peta berbeda yang memiliki informasi/database spesifik sehingga membentuk sebuah peta baru yang secara teknis harus berupa poligon (Rachmah et al., 2018). Data peta yang digunakan dalam analisis ini terdiri dari :

1. Foto Udara
2. Peta RTRW Provinsi Banten Tahun 2023-2043
3. Peta Administrasi Provinsi Banten
4. Peta RTRW Kab. Serang Tahun 2011-2031
5. Peta RTRW Kota Serang Tahun 2010-2030
6. Peta RTRW Kota Cilegon Tahun 2020-2040
7. Peta Kondisi Eksisting Kawasan

Sedangkan metode kualitatif yang dilakukan yaitu interpretasi dari hasil metode kuantitatif untuk menegaskan dan menjelaskan hasil temuan (Yam, 2022), serta deskripsi terkait potensi dan permasalahan yang ada di wilayah penelitian.

Teknik Pengumpulan Data

Adapun dalam proses pengumpulan data dilakukan dengan dua metode yaitu pengumpulan data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung melalui survey dan observasi/pengamatan di lapangan, sedangkan data sekunder merupakan data yang diperoleh melalui tinjauan literatur, kebijakan pemerintah maupun penelitian terdahulu (Kartika et al., 2023).

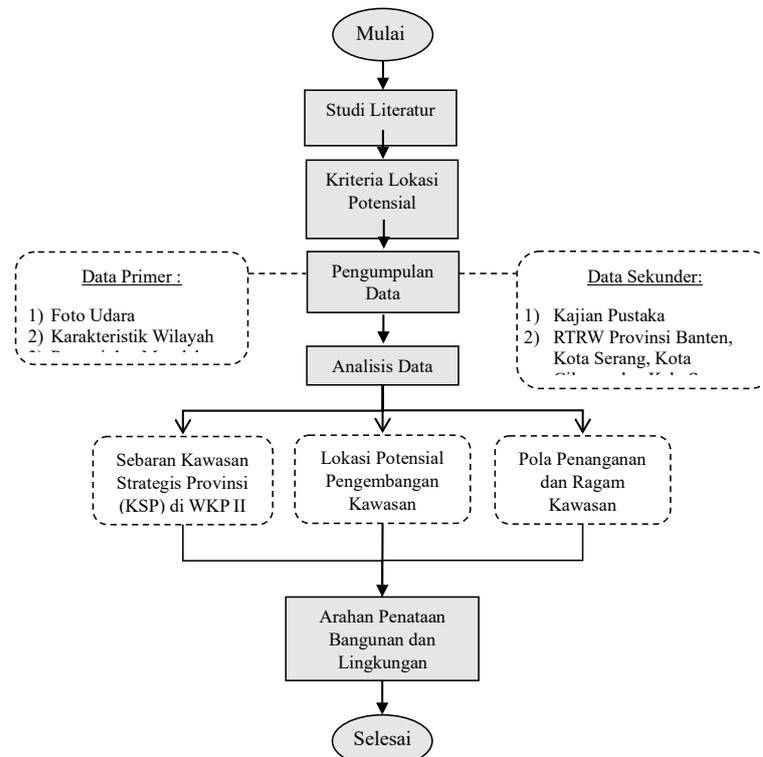
Pengumpulan data primer yang dilakukan berupa identifikasi kondisi eksisting kawasan yang diperoleh melalui observasi lapangan yang terdiri dari pengambilan foto udara, identifikasi karakteristik wilayah dan identifikasi potensi dan permasalahan. Pada tahapan pengumpulan data ini alat yang digunakan yaitu :

- 1) Pesawat tanpa awak (*drone*) untuk mengambil foto udara skala 1:1.000 dan dokumentasi aerial;

- 2) Software pix4D untuk memetakan hasil drone; dan
- 3) Aplikasi avenza untuk mendokumentasikan potensi dan permasalahan.

Pengumpulan data sekunder diantaranya studi pustaka dari kajian terdahulu dan kebijakan terkait tata ruang yang terdiri dari :

1. RTRW Provinsi Banten Tahun 2023-2043 dan Peta Administrasi Provinsi Banten diperoleh dari Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Provinsi Banten;
2. RTRW Kabupaten Serang Tahun 2011-2031 diperoleh dari Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Serang;
3. RTRW Kota Serang Tahun 2010-2030 diperoleh dari Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Serang; dan
4. RTRW Kota Cilegon Tahun 2020-2040 yang diperoleh dari Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Cilegon.



Gambar 1. Alur Penelitian (Sumber : Penulis, 2024)

Hasil dan Pembahasan

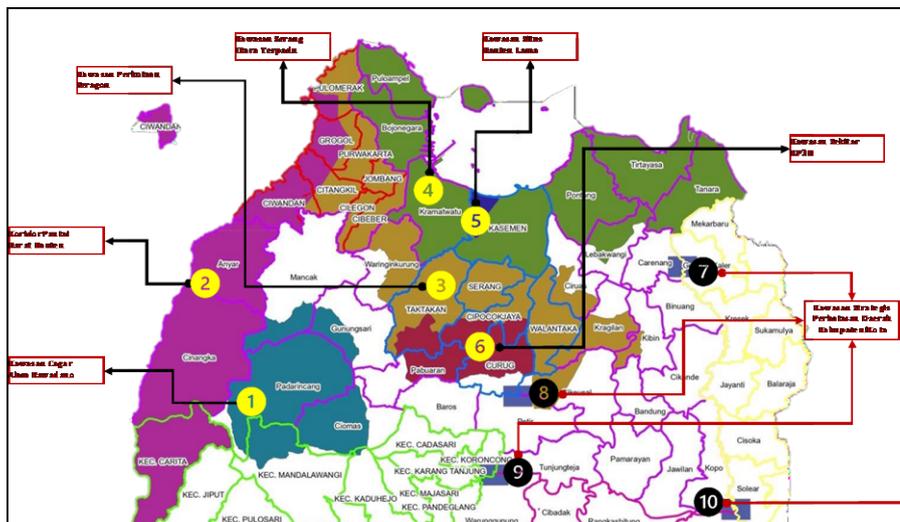
Hasil kajian terhadap identifikasi RTRW Provinsi Banten Tahun 2023-2043 dan analisis *overlay* terhadap Peta Administrasi Provinsi Banten dan Peta Kawasan Strategis Provinsi Banten, maka dihasilkan 7 KSP yang berada di WKP II sebagai berikut :

Tabel 3. Kawasan Strategis Provinsi (KSP) di WKP II Provinsi Banten

No	Kawasan Strategis Provinsi	Kabupaten/Kota	Kecamatan
1	Kawasan Perkotaan Seragon	Kota Cilegon	Pulomerak, Grogol, Purwakarta, Jombang, Cilegon, Cibeber, Citangkil dan Ciwandan
		Kabupaten Serang	Waringinkurung, Ciruas, Kragilan, Cikeusal, Kibin dan Petir
		Kota Serang	Walantaka
2	Kawasan Serang Utara Terpadu	Kabupaten Serang	Pulo Ampel, Bojonegara, Kramatwatu, Pontang, Tirtayasa,

No	Kawasan Strategis Provinsi	Kabupaten/Kota	Kecamatan
			Tanara dan Lebakwangi
3	Koridor Pantai Barat Banten	Kabupaten Serang	Anyar dan Cinangka
4	Kawasan Cagar Alam Rawa Dano	Kabupaten Serang	Mancak, Gunungsari, Padarincang dan Ciomas
		Kabupaten Serang	Pabuaran
5	Kawasan Sekitar KP3B	Kota Serang	Curug, Cipocok Jaya, Taktakan dan Serang
6	Kawasan Situs Banten Lama	Kota Serang	Kasemen
	Kawasan Perbatasan Antar		
7	Provinsi dan Antar Kabupaten/Kota	Kabupaten Serang	Tunjungteja, Kopo dan Carenang

(Sumber: RTRW Provinsi Banten Tahun 2023-2043)



Gambar 2. Peta Kawasan Strategis Provinsi (KSP) di WKP II (Sumber: RTRW Provinsi Banten Tahun 2023-2043)

Berdasarkan 7 KSP tersebut, selanjutnya dilakukan analisis *overlay* antara Peta Kawasan Strategis Provinsi dan Peta Rencana Tata Ruang Kabupaten Serang, Kota Serang dan Kota Cilegon untuk mengidentifikasi fungsi kawasan dan kesesuaian rencana tata ruang dalam menentukan lokasi potensial untuk dikembangkan pada masing-masing KSP di WKP II tersebut. Kemudian akan dilakukan delineasi kawasan berdasarkan hasil foto udara dan identifikasi kondisi eksisting pada masing-masing KSP. Adapun hasil analisis tersebut diuraikan sebagai berikut.

1. KSP Kawasan Perkotaan Seragon

Pada KSP ini lokasi yang potensial untuk dikembangkan adalah Koridor Jalan Veteran Kota Serang, dengan kondisi sebagai berikut:

- a. Luas : 46,62 Ha
- b. Fungsi Kawasan : Campuran (Perdagangan dan Jasa, dan Pusat perkantoran)
- c. Kesesuaian Tata Ruang : KSP Kawasan Perkotaan Seragon
- d. Jaringan Jalan : Kondisi baik dengan perkerasan aspal, hanya saja diperlukan pedestrian untuk pejalan kaki. Status jalan merupakan Jalan Provinsi.
- e. Drainase Lingkungan : Kondisi baik dan dapat berfungsi, jenis drainase berupa drainase tertutup, dan ada di kanan kiri koridor jalan.
- f. Sistem Penyediaan Air : Sebagian besar penduduk menggunakan air kemasan

- Minum dan isi ulang sebagai sumber air minum.
- g. Pengelolaan Persampahan : Terdapat truk pengangkut sampah namun masih ditemukan tumpukan sampah di beberapa titik.
- h. Pengelolaan Air Limbah : Pengelolaan air limbah domestik di kawasan sudah baik, setiap rumah sudah memiliki MCK.
- i. Ruang Terbuka Hijau : RTH berupa jalur hijau di beberapa lokasi koridor jalan.



Gambar 3. Kondisi Eksisting Koridor Jalan Veteran Kota Serang

2. KSP Kawasan Serang Utara Terpadu dan KSP Kawasan Situs Banten Lama

Berdasarkan pada 2 KSP ini, diketahui bahwa lokasi yang potensial untuk dikembangkan adalah Kawasan Situs Banten Lama, dengan kondisi sebagai berikut:

- a. Luas : 169,06 Ha
- b. Fungsi Kawasan : Campuran (Kawasan Pariwisata dan Konservasi Cagar Budaya)
- c. Kesesuaian Tata Ruang : KSP Kawasan Serang Utara Terpadu; dan KSP Kawasan Situs Banten Lama
- d. Jaringan Jalan : Kondisi jaringan jalan baik, ROW 6m dengan perkerasan beton namun tidak dilengkapi dengan trotoar.
- e. Drainase Lingkungan : Hanya terdapat di beberapa lokasi, namun sebagian besar kawasan tidak ada jaringan drainase.
- f. Sistem Penyediaan Air Minum : Sebagian besar penduduk menggunakan air kemasan dan isi ulang sebagai sumber air minum.
- g. Pengelolaan Persampahan : Kondisi sangat buruk, hal ini dapat dilihat di sepanjang jalan banyak ditemukan tumpukan sampah.
- h. Pengelolaan Air Limbah : Pengelolaan air limbah domestik di kawasan sudah baik, setiap rumah sudah memiliki MCK.
- i. Ruang Terbuka Hijau : RTH berupa taman.

Selain itu, di kawasan ini juga terdapat Sungai Cibanten yang memiliki potensi sebagai sumber air baku untuk pemenuhan kebutuhan air bersih untuk domestik, perkotaan, irigasi, industri, aktivitas kepelabuhanan, dan pariwisata di Kota Serang dan Kabupaten Serang (Ariesmayana et al., 2022). Keberadaan Sungai Cibanten juga berpotensi untuk dijadikan sebagai kawasan pariwisata alam serta dapat diusulkan menjadi salah satu kawasan *waterfront city* di Kota Serang.



Gambar 4. Kondisi Eksisting Kawasan Situs Banten Lama

3. KSP Koridor Pantai Barat Banten

Pada KSP ini, terdapat 2 lokasi yang potensial untuk dikembangkan yaitu Kawasan Perkotaan Anyar dan Kawasan Rawa Arum Kota Cilegon. Adapun kondisi masing-masing kawasan tersebut adalah sebagai berikut.

1) Kawasan Perkotaan Anyar

- | | |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a. Luas | : 60,85 Ha |
| b. Fungsi Kawasan | : Campuran (Permukiman Perkotaan dan Pariwisata) |
| c. Kesesuaian Tata Ruang | : KSP Koridor Pantai Barat Banten |
| d. Jaringan Jalan | : Kondisi jaringan jalan baik, dengan perkerasan aspal lebar ROW 8m, namun tidak dilengkapi dengan trotoar. |
| e. Drainase Lingkungan | : Tidak ada jaringan drainase. |
| f. Sistem Penyediaan Air Minum | : Sebagian besar penduduk menggunakan air isi ulang dan sumur bor sebagai sumber air minum. |
| g. Pengelolaan Persampahan | : Terdapat truk pengangkut sampah namun masih ditemukan tumpukan sampah di beberapa titik. |
| h. Pengelolaan Air Limbah | : Pengelolaan air limbah domestik di kawasan sudah baik, setiap rumah sudah memiliki MCK. |
| i. Ruang Terbuka Hijau | : RTH berupa sempadan sungai. |



Gambar 5. Kondisi Eksisting Kawasan Perkotaan Anyar

2) Kawasan Rawa Arum Kota Cilegon

- a. Luas : 42,69 Ha
- b. Fungsi Kawasan : Campuran (Konservasi dan Pariwisata)
- c. Kesesuaian Tata Ruang : KSP Koridor Pantai Barat Banten
- d. Jaringan Jalan : Terdapat 2 akses yaitu 1. Dapat dilalui kendaraan roda 4 namun perkerasan jalan rusak; 2. Hanya dapat dilalui kendaraan roda 2 dengan perkerasan jalan cukup baik (paving blok)
- e. Drainase Lingkungan : Terdapat jaringan drainase lingkungan dengan kondisi kurang terawatt.
- f. Sistem Penyediaan Air Minum : Sebagian besar penduduk menggunakan air kemasan dan isi ulang sebagai sumber air minum.
- g. Pengelolaan Persampahan : Pengelolaan sampah baik.
- h. Pengelolaan Air Limbah : Pengelolaan air limbah domestik di kawasan sudah baik, setiap rumah sudah memiliki MCK.
- i. Ruang Terbuka Hijau : Berupa Tempat Pemakaman Umum (TPU) dan sempadan danau (lebar tidak sesuai kebijakan tata ruang dan dimanfaatkan untuk kegiatan terbangun).



Gambar 6. Kondisi Eksisting Kawasan Situ Rawa Arum

4. KSP Kawasan Cagar Alam Rawa Dano

Pada KSP ini lokasi yang potensial untuk dikembangkan adalah Kawasan Permukiman Rawa Dano, dengan kondisi sebagai berikut:

- a. Luas : 24,21 Ha
- b. Fungsi Kawasan : Campuran (Kawasan Permukiman dan Cagar Alam)
- c. Kesesuaian Tata Ruang : KSP Kawasan Cagar Alam Rawa Dano
- d. Jaringan Jalan : Kondisi jaringan jalan baik, namun tidak dilengkapi dengan trotoar.
- e. Drainase Lingkungan : Terdapat jaringan drainase dengan kondisi baik.
- f. Sistem Penyediaan Air Minum : Sebagian besar penduduk menggunakan air isi ulang dan sumur bor sebagai sumber air minum.
- g. Pengelolaan Persampahan : Kondisi baik, sampah diangkut menggunakan truk sampah secara rutin.
- h. Pengelolaan Air Limbah : Pengelolaan air limbah domestik di kawasan sudah baik, setiap rumah sudah memiliki MCK.
- i. Ruang Terbuka Hijau : RTH berupa sempadan sungai.

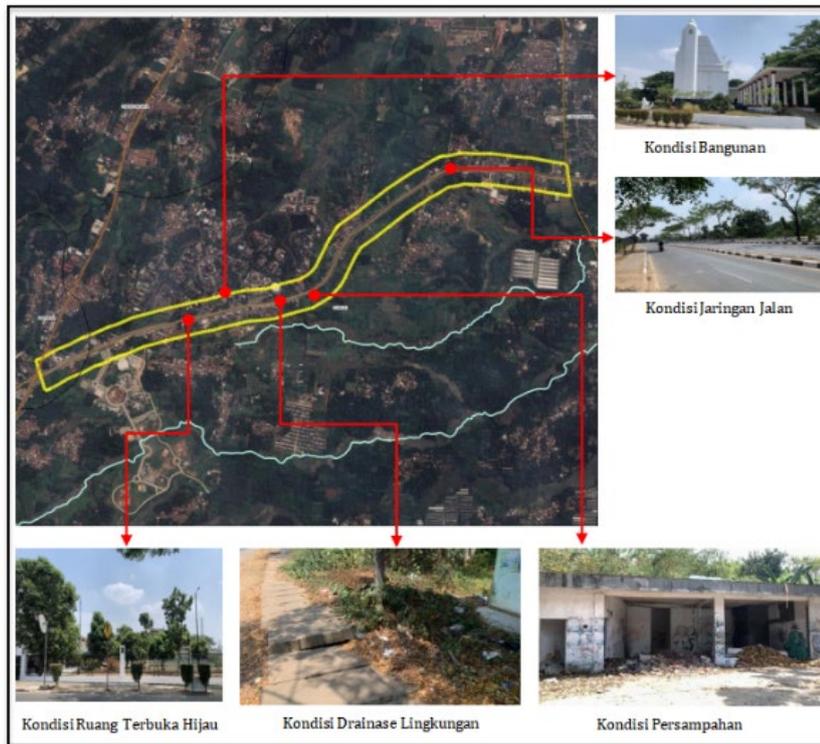


Gambar 7. Kondisi Eksisting Kawasan Rawa Dano

5. KSP Kawasan Sekitar KP3B

Pada KSP ini lokasi yang potensial untuk dikembangkan adalah Kawasan Sekitar KP3B, dengan kondisi sebagai berikut:

- a. Luas : 76,26 Ha
- b. Fungsi Kawasan : Campuran (Perkantoran, Permukiman, Pariwisata, Pelestarian, dan Olahraga)
- c. Kesesuaian Tata Ruang : KSP Kawasan Sekitar KP3B
- d. Jaringan Jalan : Kondisi jaringan jalan baik, terdapat 2 jalur ROW 8 m dengan perkerasan beton. Namun, keberadaan trotoar tidak berada sepanjang jalan.
- e. Drainase Lingkungan : Kondisi baik dan dapat berfungsi, jenis drainase berupa drainase tertutup, terdapat di kanan kiri koridor jalan.
- f. Sistem Penyediaan Air Minum : Sebagian besar penduduk menggunakan air kemasan dan isi ulang sebagai sumber air minum.
- g. Pengelolaan Persampahan : Terdapat truk sampah yang mengangkut sampah harian namun masih ditemukan beberapa titik timbunan sampah.
- h. Pengelolaan Air Limbah : Pengelolaan air limbah domestik di kawasan sudah baik, setiap rumah sudah memiliki MCK.
- i. Ruang Terbuka Hijau : RTH berupa taman dan jalur hijau.



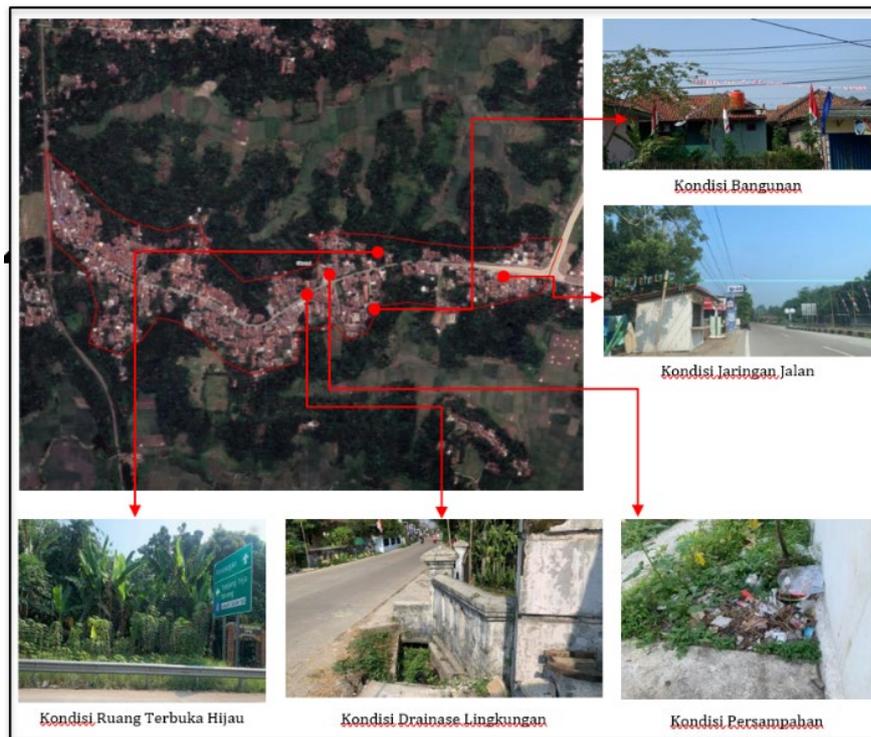
Gambar 8. Kondisi Eksisting Kawasan Sekitar KP3B

6. KSP Kawasan Perbatasan Antar Provinsi dan Antar Kabupaten/Kota

Pada KSP ini, terdapat 2 lokasi yang potensial untuk dikembangkan yaitu Koridor Bukaan Tol Cikeusul dan Kawasan Permukiman Kopo. Adapun kondisi masing-masing kawasan tersebut adalah sebagai berikut.

1) Koridor Bukaan Tol Cikeusul

- a. Luas : 32,51 Ha
- b. Fungsi Kawasan : Tunggal (Kawasan Permukiman)
- c. Kesesuaian Tata Ruang : KSP Kawasan Perbatasan Antar Provinsi dan Antar Kabupaten/Kota
- d. Jaringan Jalan : Kondisi jalan baik dengan perkerasan beton.
- e. Drainase Lingkungan : Terdapat jaringan drainase dengan kondisi kurang terawat.
- f. Sistem Penyediaan Air Minum : Sebagian besar penduduk menggunakan air kemasan, air isi ulang dan sumur bor sebagai sumber air minum.
- g. Pengelolaan Persampahan : Belum adanya Tempat Pembuangan Sampah Sementara sehingga banyak penumpukan sampah di berbagai tempat.
- h. Pengelolaan Air Limbah : Pengelolaan air limbah domestik di kawasan sudah baik, setiap rumah sudah memiliki MCK.
- i. Ruang Terbuka Hijau : RTH berupa perkebunan.



Gambar 9. Kondisi Eksisting Kawasan Buka Tol Cikeusal

2) Kawasan Permukiman Kopo

- a. Luas : 33,99 Ha
- b. Fungsi Kawasan : Tunggal (Kawasan Permukiman)
- c. Kesesuaian Tata Ruang : KSP Kawasan Perbatasan Antar Provinsi dan Antar Kabupaten/Kota
- d. Jaringan Jalan : Kondisi jalan baik, ROW 8m, dengan perkerasan beton. Namun, terdapat beberapa titik lokasi jalan yang rusak.
- e. Drainase Lingkungan : Terdapat jaringan drainase dengan kondisi kurang terawat dan dangkal.
- f. Sistem Penyediaan Air Minum : Sebagian besar penduduk menggunakan air kemasan, air isi ulang dan sumur bor sebagai sumber air minum.
- g. Pengelolaan Persampahan : Kondisi kurang baik, masih terdapat penumpukan sampah di berbagai Lokasi.
- h. Pengelolaan Air Limbah : Pengelolaan air limbah domestik di kawasan sudah baik, setiap rumah sudah memiliki MCK.
- i. Ruang Terbuka Hijau : RTH berupa jalur hijau di sepanjang jalan.



Gambar 10. Kondisi Eksisting Kawasan Permukiman Kopo

Berdasarkan hasil analisis di atas, setiap lokasi potensial memiliki potensi dan permasalahan yang berbeda, untuk menyusun arahan penataan bangunan dan lingkungan di setiap lokasi maka perlu dianalisa lebih lanjut dengan melihat pola penanganan penataan bangunan dan lingkungan serta ragam kawasan yang mengacu pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 6 Tahun 2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan.

Tabel 4. Pola Penanganan dan Ragam Kawasan Berdasarkan Potensi dan Permasalahan

No	Lokasi Potensial	Potensi Pengembangan	Permasalahan Kawasan	Pola Penanganan	Ragam Kawasan
1	Kawasan Permukiman Rawa Dano	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kawasan Suaka Alam dan Cagar Alam Danau ▪ Kawasan Pariwisata Cagar Alam Rawa Danau 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pendangkalan Rawa di Cikalumpang menyebabkan tergenangnya permukiman 	Pelestarian/ perlindungan kawasan	Kawasan Dilestarikan
2	Koridor Jalan Veteran Kota Serang	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kawasan pusat perdagangan dan jasa ▪ Adanya pusat perkantoran, Rumah Dinas Gubernur dan Gedung Negara Provinsi Banten dan Alun - Alun Kota Serang 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tidak tertatanya bangunan dan lingkungan ▪ Kurangnya citra Kawasan Ibukota Banten sebagai Provinsi 	Pengembangan kembali kawasan	Kawasan Terbangun
3	Kawasan Perkotaan Anyer	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Destinasi Pariwisata (DPP) Pantai Barat Serang dan sekitarnya ▪ KSPP Anyer – Cinangka dan sekitarnya ▪ Kawasan Perikanan Rencana Pengembangan Pelabuhan Perikanan dan Pengumpan ▪ Kawasan Pariwisata di 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Berada pada sempadan pantai dan sungai ▪ Tidak tertatanya bangunan dan lingkungan kawasan ▪ Kurangnya citra kawasan pariwisata pantai barat Banten ▪ Kawasan rawan bencana banjir dan 	Pelestarian/ perlindungan kawasan	Kawasan Dilestarikan

No	Lokasi Potensial	Potensi Pengembangan	Permasalahan Kawasan	Pola Penanganan	Ragam Kawasan
		Kawasan wisata Pantai Barat Merupakan Kawasan Cepat Tumbuh di Koridor Pantai Barat	tsunami		
4	Situ Rawa Arum Kota Cilegon	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kawasan Ruang Terbuka Non Hijau (RTNH) di Kawasan Perkotaan Seragon ▪ Kawasan Strategis Pariwisata Provinsi (KSPP) Situ Rawa Arum 	Sempadan danau dimanfaatkan oleh kegiatan permukiman dan perkantoran	Pelestarian/ perlindungan kawasan	Kawasan Dilestarikan
5	Kawasan Situs Banten Lama	<ul style="list-style-type: none"> ▪ KSPP Kawasan Kesultanan Banten dan sekitarnya ▪ Kawasan Pariwisata religi dan pariwisata lainnya di koridor utara 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pengelolaan persampahan kurang baik ▪ Adanya bangunan liar ▪ Pengembangan permukiman tidak tertata dengan baik 	Pelestarian/ perlindungan kawasan	Kawasan Dilestarikan
6	Kawasan Sekitar KP3B	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kawasan pelestarian alam berupa Agropolitan dan Ekowisata ▪ Kawasan Pariwisata berupa pengembangan pariwisata buatan koridor tengah ▪ Kawasan Permukiman berupa pengembangan perkotaan baru mandiri dan perumahan baru skala besar ▪ Kawasan Sport Center 	Tidak tertatanya kawasan permukiman sekitar koridor KP3B yang berakibat pada pengurangan citra kawasan KP3B sebagai pusat pemerintahan Provinsi Banten	Pembangunan baru kawasan	Kawasan Campuran
7	Koridor Buka Tol Cikeusal	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pengembangan Jalan Tol Pembangunan simpang susun (<i>interchange</i>) Jalan Tol Serang – Panimbang ▪ Kawasan permukiman perkotaan 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Terdapat ROW jalan tidak sama ▪ Buka tol langsung percampuran dengan permukiman 	Pembangunan baru kawasan	Kawasan Baru Berkembang Cepat
8	Kawasan Permukiman Kopo	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kawasan Pariwisata di wisata Ziarah Panglima Surya Manggala di Desa Ranca Sumur ▪ Kawasan permukiman perkotaan sebagai satelit perkotaan baru Maja 	Kurangnya penataan lingkungan pada kawasan permukiman disekitar Stasiun Maja	Pembangunan baru kawasan	Kawasan Baru Berkembang Cepat

(Sumber: Analisis Penulis, 2024)

Arahan Penataan Bangunan dan Lingkungan

Arahan penataan bangunan dan lingkungan ini merupakan usulan atau arahan untuk kegiatan RTBL pada KSP di WKP II sebagai pertimbangan dalam merumuskan penanganan maupun pengembangan lokasi yang kemudian disesuaikan dengan kondisi eksisting pada saat penyusunan RTBL. Berdasarkan hasil analisis, maka dirumuskan tema pengembangan di setiap lokasi potensial sebagai berikut.

Tabel 5. Arahan Penataan Bangunan dan Lingkungan pada Lokasi Potensial

No	KSP	Lokasi Potensial	Arahan Penataan Bangunan dan Lingkungan
1	Kawasan Cagar Alam Rawa Dano	Kawasan Permukiman Rawa Dano	Penataan Kawasan Permukiman Rawa Dano Berbasis Konservasi Alam
2	Kawasan Perkotaan Seragon	Koridor Jalan Veteran Kota Serang	Penataan Koridor Jalan Veteran sebagai Kawasan Metropolitan Banten
3	Koridor Pantai Barat Banten	Kawasan Perkotaan Anyer	Penataan Kawasan Perkotaan Anyer sebagai Pusat Pariwisata Pantai di Banten
4	Kawasan Perkotaan Seragon	Situ Rawa Arum Kota Cilegon	Penataan Kawasan Situ Rawa Arum sebagai Kawasan Pariwisata Berbasis Konservasi Alam
5	Kawasan Serang Utara Terpadu dan Kawasan Situs Banten Lama	Kawasan Situs Banten Lama	Penataan Situs Banten Lama sebagai Kawasan Pariwisata Ekologis Berbasis Budaya
6	Kawasan Sekitar KP3B	Kawasan Sekitar KP3B	Penataan Kawasan Sekitar KP3B sebagai <i>Mixed Use Development Area</i>
7	KSP Kawasan Perbatasan	Koridor Buka Tol Cikeusal	Penataan Koridor Cikeusal sebagai Kawasan Permukiman Perkotaan Baru di Serang
		Kawasan Permukiman Kopo	Penataan Kawasan Permukiman Kopo sebagai Satelit Perkotaan Baru Banten

(Sumber: Analisis Penulis, 2024)

Simpulan

Sebagai salah satu upaya untuk mengembangkan Wilayah Kerja Pembangunan (WKP) II Provinsi Banten, terdapat 8 lokasi potensial yang dapat dikembangkan diantaranya Koridor Jalan Veteran Kota Serang, Kawasan Perkotaan Anyer, Kawasan Sekitar Situ Rawa Arum Kota Cilegon, Kawasan Situs Banten Lama, Kawasan Sekitar KP3B, Koridor Buka Tol Cikeusal, dan Kawasan Permukiman Kopo. Penentuan lokasi potensial tersebut mengacu pada Kawasan Strategis Provinsi (KSP), kebijakan tata ruang kabupaten/kota serta kondisi eksisting kawasan. Meskipun merupakan lokasi yang potensial untuk dikembangkan namun masih terdapat beberapa permasalahan pada masing-masing lokasi potensial tersebut sehingga diperlukan pola penanganan Kawasan melalui pelestarian/perlindungan kawasan dan pengembangan kembali kawasan.

Dalam rangka mengantisipasi perkembangan yang tidak terkendali pada lokasi potensial, maka upaya pengendalian perlu dilakukan salah satunya melalui penataan bangunan dan lingkungan. Adapun arahan yang perlu dilakukan diantaranya :

1. Penataan Kawasan Permukiman Rawa Dano Berbasis Konservasi Alam;
2. Penataan Koridor Jalan Veteran sebagai Kawasan Metropolitan Banten;
3. Penataan Kawasan Perkotaan Anyer sebagai Pusat Pariwisata Pantai di Banten;
4. Penataan Kawasan Situ Rawa Arum sebagai Kawasan Pariwisata Berbasis Konservasi Alam;
5. Penataan Situs Banten Lama sebagai Kawasan Pariwisata Ekologis Berbasis Budaya;
6. Penataan Kawasan Sekitar KP3B sebagai *Mixed Use Development Area*;
7. Penataan Koridor Cikeusal sebagai Kawasan Permukiman Perkotaan Baru di Serang; dan
8. Penataan Kawasan Permukiman Kopo sebagai Satelit Perkotaan Baru Banten;

Untuk mengimplementasikan arahan penataan bangunan dan lingkungan di setiap lokasi potensial pada penelitian ini, diperlukan adanya penelitian lanjutan terkait penyusunan konsep atau desain pengembangan secara detail di setiap lokasi sehingga dapat menjadi pedoman bagi pemerintah maupun stakeholder yang akan mengembangkan kawasan potensial tersebut.

Daftar Pustaka

- Amal, I., & Nugraheni, D. F. (2023). Analisis Penentuan Kriteria Lokasi Perumahan KPR Subsidi Menggunakan Metode Analytical Hierarchy Process (AHP). *Proceeding Civil Engineering Research Forum*, 2(2).
- Amelia, S., Rustiadi, E., Barus, B., & Juanda, B. (2022). Analisis Spasial Karakteristik Kawasan Strategis Ekonomi Koridor Barat-Timur Dalam Pengembangan Wilayah Provinsi Sumatera Barat. *Tataloka*, 24(2), 141–155.
- Ananda, A., Budianta, A., & Takwim, S. (2023). Studi Hinterland Dan Strategi Pengembangan Wilayah Perbatasan Kota Palu Dan Kabupaten Donggala. *Pewekataadulako : Journal Of Urban And Regional Planning Of Tadulako*, Volume 2(2), 196–207.
- Ansar, Z. (2021). Analisis Pemilihan Lokasi Untuk Kepentingan Umum Kabupaten Pringsewu. *Journal Of Science And Applicative Technology*, 5(1), 92–101.
- Anshary, M. F., Tugiono, T., & Yakub, S. (2023). Decision Support System Pemilihan Wilayah Potensial Dalam Pemasaran Produk Menggunakan Metode Moora. *Jurnal Sistem Informasi Triguna Dharma (Jursi Tgd)*, 2(2), 229.
- Ariesmayana, A., Pangesti, F. S. P., & Sabil, B. H. I. (2022). Analisa Air Sungai Cibanten Sebagai Sumber Air Baku Perusahaan Daerah Air Minum. *Jurnal Serambi Engineering*, 7(4), 4001–4006.
- Ayu Monica, C., Marwa, T., & Yulianita, A. (2019). Analisis Potensi Daerah Sebagai Upaya Meningkatkan Perekonomian Daerah Di Sumatera Bagian Selatan. *Jurnal Ekonomi Pembangunan*, 15(1), 60–68.
- Endasmoro, T. K., & Akliyah, L. S. (2023). Analisis Kesesuaian Pemanfaatan Ruang Di Kecamatan Cianjur. *Jurnal Riset Perencanaan Wilayah Dan Kota (JRPWK)*, 3(1), 39–46.
- Hasan, M., & Azis, M. (2018). *Pembangunan Ekonomi & Pemberdayaan Masyarakat Strategi Pembangunan Manusia Dalam Perspektif Ekonomi Lokal*. Cv. Nur Lina.
- Hendrayadi, Kustati, M., & Sepriyanti, N. (2023). Mixed Method Research. *Jurnal Review Pendidikan Dan Pengajaran*, Volume 6(Nomor 4), 2402–2410.
- Hutapea, I. H. S., Wicaksono, A. D., & Sari, N. (2022). Faktor-Faktor Pertumbuhan Kawasan Urban Fringe (Studi Kasus: Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul). *Planning For Urban Region And Environment*, 11(03), 217–224.
- Kartika, W., Sukindrawati, B., & Sarju. (2023). Identifikasi Lahan Potensial Sebagai Lokasi Relokasi Perumahan Berbasis Kebencanaan. *Menara : Jurnal Teknik Sipil*, Vol 18(2), 146–151.
- Marini, T. (2016). Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pertumbuhan Ekonomi Dan Tingkat Kemiskinan Di Kabupaten Berau. *Inovasi : Jurnal Ekonomi Keuangan, Dan Manajemen*, Volume 12(1), 108–137.
- Mulia, E. M., Marbinoto, M. S., & Ndruru, A. (2023). Kuta Gambir Kecamatan Sidikalang Kabupaten Dairi. *Jurnal Sains Dan Teknologi Istp*, 19(01), 32–39.
- Noviar. (2021). Analisis Ketimpangan Dan Klasifikasi Pembangunan Ekonomi Kabupaten/Kota Di Provinsi Banten Tahun 2016-2020. *Jurnal Kebijakan Pembangunan Daerah*, 5(1), 24–33.
- Peraturan Gubernur Banten No 1 Tahun 2023 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Provinsi Banten Tahun 2023-2043.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 6 Tahun 2007 Tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan.
- Rachmah, Z., Rengkung, M. M., & Lahamendu, V. (2018). Kesesuaian Lahan Permukiman Di Kawasan Kaki Gunung Dua Sudara. *Jurnal Perencanaan Wilayah Dan Kota*, Vol 5(1), 118–129.
- Rapar, S. M. D., Sela, R. L. E., & Tinangon, A. J. (2021). Analisis Perkembangan Pola Permukiman Di Sekitar Kawasanstrategis Agropolitan Rurukan Kecamatan Tomohon Timur. *Jurnal Spasial*, Volume 8(2), 143–152.

- Susanto, Z. Z. A., Laut, L. T., & Hutajulu, D. M. (2023). Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Ketimpangan Pendapatan Di Kabupaten / Kota Provinsi Banten Tahun 2012-2021. *Webinar Dan Call For Paper Fakultas Ekonomi Universitas Tidar 2023*, 382–391.
- Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang Sebagaimana Telah Diubah Beberapa Kali Terakhir Dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang
- Waruwu, M. (2023). Pendekatan Penelitian Pendidikan: Metode Penelitian Kualitatif, Metode Penelitian Kuantitatif Dan Metode Penelitian Kombinasi (Mixed Method). *Jurnal Pendidikan Tambusai*, 7(1), 2896–2910.
- Yam, J. H. (2022). *Jurnal Empire Refleksi Penelitian Metode Campuran*. 2(2), 126–134.