

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Penataan ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang (Undang-Undang No. 27 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang). Penataan ruang pada hakikatnya bertujuan untuk mencapai pemanfaatan sumber daya optimal tanpa menciptakan konflik pemanfaatan sumber daya, sehingga meningkatkan keselarasan antara ruang dengan kegiatan manusia. Peranan tata ruang memiliki andil dalam mempengaruhi kehidupan manusia, karena hampir semua kegiatan dilakukan dalam ruang baik darat, air hingga udara. Upaya penataan ruang selalu mengarah pada tujuan untuk mewujudkan pembangunan wilayah yang nyaman baik dalam aspek ekonomi, sosial dan budaya. dalam penelitian ini, kalimat *Urban Catalyst* di terjemahkan menjadi katalis perkotaan, untuk itu seterusnya dalam penulisan akan di ubah menjadi Katalis Perkotaan.

Katalis perkotaan di kawasan kota lama didapatkan beberapa bentuk meliputi bangunan /gedung, ruang terbuka, kegiatan ekonomi dan jalur sirkulasi. Elemen yang berfungsi sebagai katalis perkotaan akan mampu merangsang kehidupan kawasan kota yang baru yang selanjutnya dapat mempengaruhi bentuk, karakter dan kualitas elemen perkotaan berikutnya dimana reaksi berantai katalisis dapat terjadi, atau secara lebih singkat, katalis perkotaan adalah suatu objek atau komponen yang memberikan aktivitas kehidupan dari fungsi kawasan itu sendiri. Peranan kualitas dan vitalitas ruang kota dapat dengan mudah di amati pada kawasan kota lama Tangerang akibat berkurangnya kinerja kawasan dan terjadinya ketidaksesuaian antara kemampuan kawasan dengan kebutuhan. Untuk memperoleh kembali vitalitas kawasan, diperlukan upaya penataan konsep katalis perkotaan yang melakukan perbaikan secara terencana melalui strategi yang tepat berdasar kondisi kontekstual kawasan. Katalis perkotaan lebih diarahkan pada pengembangan skala kecil bangunan, sekelompok bangunan, kompleks bangunan, atau bahkan laporan atau seperangkat panduan.

Kota Tangerang adalah sebuah kota yang berada di timur Provinsi Banten. Kota Tangerang telah tumbuh sebagai kota metropolitan dengan jumlah penduduk pada tahun 2021 sekitar  $\pm 2$  juta jiwa dan menjadi kota ketiga terbesar di wilayah Jabodetabek setelah

Jakarta dan Bekasi. Sejarah Tangerang tidak bisa dilepaskan dari empat hal utama yang saling terkait Keempat hal itu adalah peranan Sungai Cisadane; lokasi Tangerang di tapal batas antara Banten dan Jakarta; status bagian terbesar daerah Tangerang bertemunya beberapa etnis dan budaya dalam masyarakat Tangerang. Pada perkembangannya Kota Tangerang berperan sebagai pusat pelayanan perdagangan dan jasa, industri, serta pendidikan regional berwawasan lingkungan dan budaya. Di dalam kota Tangerang, terdapat kawasan kota lama termasuk dalam Kawasan Strategis dari sudut Kepentingan Sosial dan Budaya yaitu kawasan bersejarah seluas kurang lebih 30 (tiga puluh) hektar yang berada di Kelurahan Sukasari dan Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Tangerang (RTRW Kota Tangerang Tahun 2012 – 2032). Berdasarkan nilai historisnya, arahan pengembangan di kawasan Kota Lama meliputi revitalisasi blok kota lama/kawasan *heritage*, blok masjid agung-pendopo dan blok stasiun kereta api. Blok kota lama adalah kawasan dengan fungsi/aktivitas yang lebih didominasi oleh kawasan *heritage* dengan bangunan cagar budayanya dan permukiman yang masih mempertahankan karakter jalannya dan beberapa rumah yang masih mempertahankan arsitektur Tiongkok. Keunikan yang dimiliki kawasan Kota Lama Tangerang dapat dijadikan sebagai potensi pengembangan kota dengan mempertahankan ciri khas yang ada, Pada penelitian ini, tiga blok tersebut akan dijadikan sebagai suatu konsep penataan katalis perkotaan dengan menggunakan beberapa objek dan kegiatan sebagai katalis utama di penelitian ini.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Keunikan yang dimiliki kawasan Kota Lama Tangerang dapat dijadikan sebagai potensi pengembangan kota dengan mempertahankan ciri khas yang ada. Pengelolaan kawasan tidak dapat dilepaskan dari peran serta masyarakat, baik pengunjung maupun masyarakat yang mengunjungi Kota Lama Tangerang. Di dalam kawasan kota lama Tangerang terdapat beberapa bangunan cagar budaya yang tentu saja memiliki nilai sejarah tersendiri namun terdapat permasalahan yang ada di kawasan kota lama ini, kurang nya penataan terhadap katalis yang sudah berfungsi di kawasan ini dan objek yang potensial untuk menjadi katalis, lalu **Apa saja katalis perkotaan yang ada di kawasan kota Lama Tangerang baik yang sudah berfungsi maupun yang mempunyai potensial dan bagaimana kinerja dari katalis guna meningkatkan fungsi kawasan ?**

### **1.3 Tujuan dan Sasaran**

#### **1.3.1 Tujuan**

Penelitian ini bertujuan mengkaji katalis kawasan Kota Lama Tangerang dalam upaya peningkatan kawasan kota.

#### **1.3.2 Sasaran**

1. Mengidentifikasi karakteristik katalis yang sudah berfungsi dan objek yang potensial menjadi katalisator di kawasan kota lama Tangerang
2. Mengidentifikasi potensi dari masing masing objek katalis
3. Menghasilkan strategi penataan yang memiliki fungsi agar dapat memenuhi kebutuhan dan menampung aktifitas di Kawasan Kota Lama Tangerang

### **1.4 Ruang Lingkup**

Ruang lingkup adalah batasan banyaknya subjek yang tercakup dalam sebuah masalah, Dalam sebuah penelitian ruang lingkup bisa berarti pembatasan variable yang digunakan, berapa banyak subjek yang akan diteliti, luas lokasi penelitian, materi yang dikaji, dan sebagainya. adanya pembatasan atau ruang lingkup dalam sebuah penelitian penting adanya karena akan mempengaruhi validitas dari hasil penelitian itu sendiri, didalam penelitian ini, ruang lingkup terbagi menjadi dua bagian, yaitu ruang lingkup wilayah dan ruang lingkup substansi

#### **1.5 Ruang Lingkup Wilayah**

Lokasi penelitian ini berada dibagian tiga kelurahan, yaitu Kelurahan Sukasari, Kelurahan Sukarasa dan Kelurahan Suka Asih, Batas batas wilayah tiga Kecamatan adalah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Kelurahan Sukajadi
- Sebelah Timur : Kelurahan Buaran Indah
- Sebelah Selatan : Kelurahan Babakan
- Sebelah Barat : Kelurahan Karawaci

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat dalam **Gambar 1.1** Berikut

#### **1.6 Ruang Lingkup Substansi**

Sehubung dengan tujuan penelitian yang akan dicapai yaitu mengkaji Katalis Perkotaan serta menata model revitalisasi potensi di Kawasan Kota Lama Tangerang dalam upaya peningkatan peningkatan kawasan kota. Maka substansi yang dibahas dan akan menjadi batasan ruang lingkup, yaitu:

1. Bangunan Cagar Budaya, jalur sirkulasi, Ruang Terbuka Hijau, tempat parkir serta sentra kuliner Kawasan Kota Lama Tangerang yang akan dijadikan katalisator perkotaan
2. Kegiatan Ekonomi di sekitar Kawasan Kota Lama Tangerang
3. Destinasi Wisata Kawasan Kota Lama
4. Penataan objek Kawasan katalisator perkotaan kawasan kota lama Tangerang
5. Kesimpulan dan rekomendasi berdasarkan hasil penataan objek tersebut untuk mendukung daya tarik wisatawan dalam upaya peningkatan ekonomi masyarakat dan peningkatan Kawasan Kota Lama Tangerang.
6. Analisis SWOT Untuk mengetahui dasar peningkatan Kawasan Tersebut

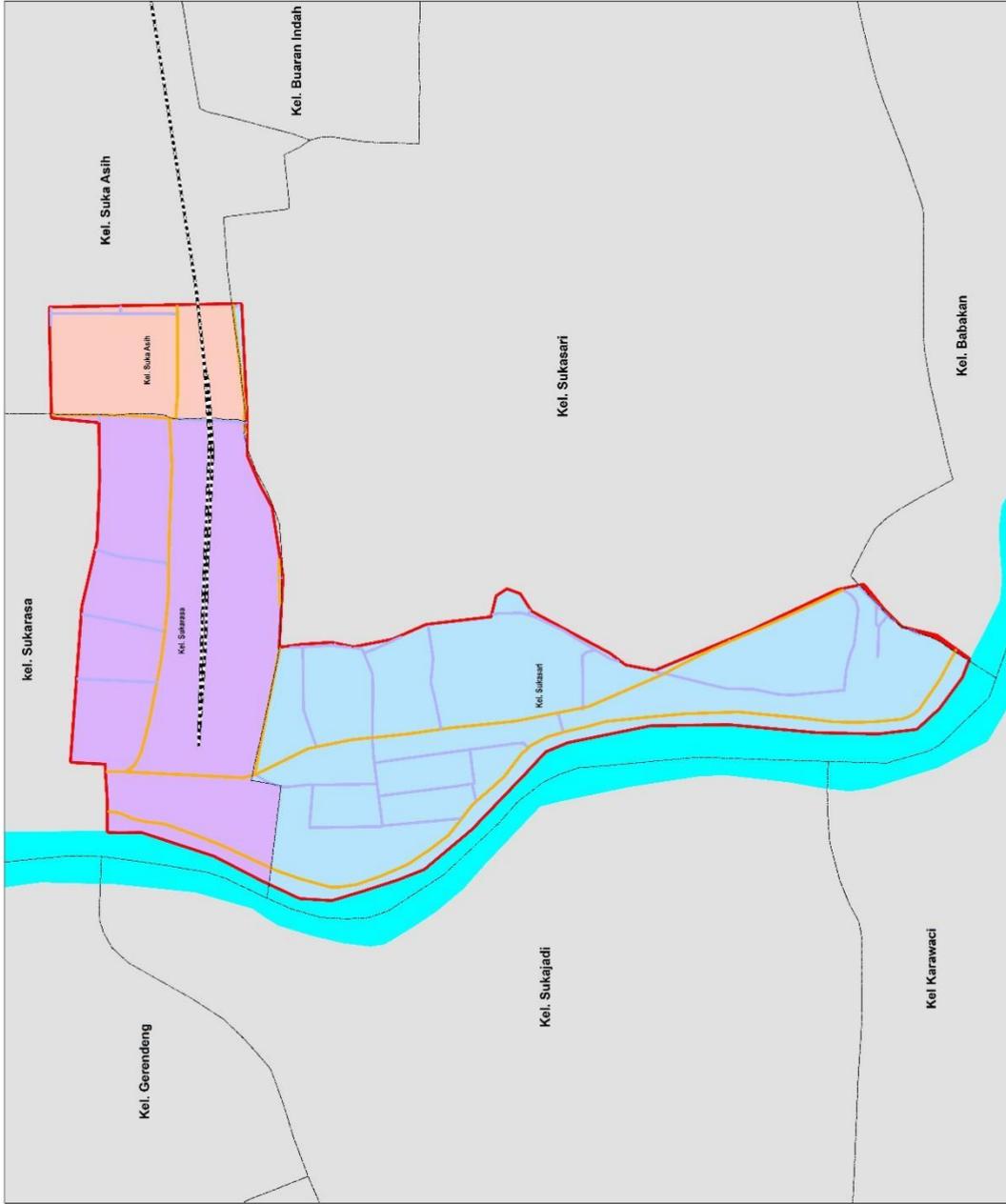
Gambar 1.1  
Peta Administrasi Lokasi Studi

- Keterangan**
- Jaringan Jalan**
- Jalan Kolektor Skunder
  - Jalan Lokal
  - Rel Kereta Api
- Lokasi Studi**
- Lokasi Studi
- Administrasi**
- Kel. Suka Asih
  - Kel. Sukarasa
  - Kel. Sukasari
- Batas Administrasi**
- Batas Kelurahan
- Sungai**
- Sungai



Sumber:  
- PETA Kota Tangerang  
- BAPPEDA Kota Tangerang

0 0,075 0,15 0,3  
KM  
Skala 1:3.040  
Proyeksi: Universal Transverse Mercator  
Datum: WGS 84 Zone 48S  
Grid: Geografis



# KAJIAN PENATAAN KAWASN KOTA LAMA TANGERANG DENGAN PENDEKATAN URBAN CATALYST

## **1.7 Manfaat Penelitian**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis.

### **1.7.1 Manfaat Teoritis**

Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat untuk dijadikan sumber informasi dalam menjawab permasalahan yang terjadi di Kawasan Kota Lama Tangerang yang akan dijadikan katalisator perkotaan terutama dalam peningkatan ekonomi masyarakat Kawasan Kota Lama Tangerang dan menjadikan Kawasan kota lama Tangerang sebagai daya tarik destinasi wisata budaya dan religi. Selain itu penelitian ini dapat bermanfaat sebagai bahan referensi dalam merancang desain Kawasan cagar budaya dan revitalisasi katalisator perkotaan. Peneliti juga berharap rancangan dalam penelitian ini dapat memberikan manfaat dalam meningkatkan kualitas suatu Kawasan.

### **1.7.2 Manfaat Praktis**

Secara Praktis penelitian ini dapat bermanfaat:

#### **1. Bagi Pemerintah Kota**

Manfaat ini bagi Pemerintah Kota yaitu dapat meningkatkan kualitas Kawasan Kota Lama Tangerang agar menjadi lebih menarik dan menjadi daya Tarik wisatawan, dan agar program revitalisasi Kawasan berjalan dengan baik

#### **2. Bagi Pembaca dan Bagi Masyarakat**

Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan ilmu dalam mengembangkan kegiatan ekonomi yang berhubungan dengan pariwisata Kawasan Kota Lama Tangerang

#### **3. Bagi Peneliti**

Manfaat penelitian ini bagi peneliti yaitu dapat memberikan pengalaman dalam membuat suatu penelitian serta dapat meningkatkan kemampuan dalam merancang suatu objek menggunakan software software design.

#### **4. Bagi Peneliti Lain**

Manfaat Penelitian ini bagi peneliti lain yaitu dapat menjadikan rujukan, sumber informasi dan bahan referensi penelitian selanjutnya agar bisa lebih di kembangkan dan mengembangkan Kawasan lainnya. Selain itu peneliti juga berharap agar penelitian ini dapat memberikan motivasi peneliti lain agar lebih baik dalam reancang desain suatu Kawasan.

## **1.8 Sistematika Penulisan**

### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini menjelaskan latar belakang penelitian, perumusan masalah, tujuan, sasaran ruang lingkup yang terdiri dari ruang lingkup wilayah studi, dan ruang lingkup substansi dan sistematika penulisan.

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini memuat uraian mengenai teori teori yang akan di gunakan untuk mendukung kajian ini, seperti teori katalisator perkotaan, Teori revitalisasi dan kebijakan mengenai kawasan kota lama Tangerang, selain itu juga dibahas mengenai alur penelitian.

### **BAB III METODE**

Bab ini memuat kondisi wilayah studi yang mencakup orientasi lokasi penelitian. dalam bab ini juga akan membahas *variable* apa saja yang berada di dalam kajian ini dan metodologi yang digunakan saat penelitian

### **BAB IV PEMBAHASAN**

Bab ini memuat pembahasan fakta dan analisis, analisis yang digunakan dalam penelitian untuk mencapai tujuan dari penelitian yaitu Analisis SWOT, Analisis Katalis Perkotaan, Analisis Kebijakan untuk menata Kawasan Kota Lama Tangerang

### **BAB V KESIMPULAN DAN REKOMENDASI**

Bab ini memuat kesimpulan dan rekomendasi mengenai hasil penataan objek tersebut untuk mendukung dayatarik wisatawan dalam upaya peningkatkan Kawasan Kota Lama Tangerang