

**PERSEBARAN GEDUNG BERTINGKAT TINGGI BERDASARKAN
JARINGAN JALAN DI KOTA TANGERANG SELATAN**

SKRIPSI

HERU GUSTIAWAN BUDIMAN

NPM : 0303060289



UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS MATEMATIKA DAN ILMU PENGETAHUAN ALAM
DEPARTEMEN GEOGRAFI
DEPOK
JULI 2009

**PERSEBARAN GEDUNG BERTINGKAT TINGGI BERDASARKAN
JARINGAN JALAN DI KOTA TANGERANG SELATAN**

SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana

HERU GUSTIAWAN BUDIMAN

NPM : 0303060289



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS MATEMATIKA DAN ILMU PENGETAHUAN ALAM
DEPARTEMEN GEOGRAFI
DEPOK
JULI 2009**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Skripsi ini adalah hasil karya saya sendiri
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk
telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Heru Gustiawan Budiman

NPM : 0303060289

Tanda Tangan : 

Tanggal : 10 Juli 2009

HALAMAN PENGESAHAN

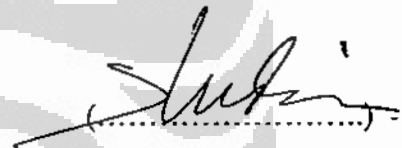
Skripsi ini diajukan oleh :

Nama : Heru Gustiawan Budiman
NPM : 0303060289
Program Studi : Geografi
Judul Skripsi : Persebaran Gedung Bertingkat Tinggi Berdasarkan Jaringan Jalan di Kota Tangerang Selatan.

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Sains I Program Studi Geografi, Fakultas Matematika dan Ilmu Pengetahuan A Universitas Indonesia.

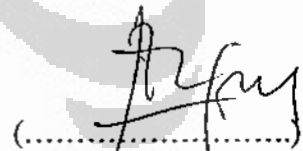
DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Drs. Djamang Ludiro, M.Si.



(.....)

Pembimbing : Drs. Taqyuddin, M.Hum.



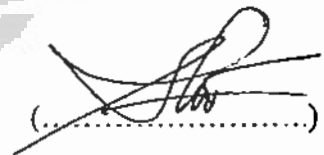
(.....)

Penguji : Drs. Hari Kartono, M.S.



(.....)

Penguji : Drs. Scbirin, M.Si.



(.....)

Penguji :

(.....)

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 10 Juli 2009

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah

Nama : **Heru Gustiawan Budiman**
NPM : 0303060289
Program Studi : Sarjana Reguler
Departemen : Geografi
Fakultas : Matematika dan Ilmu Pengetahuan Alam
Jenis karya : Skripsi

demikian demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Non-eksklusif (*Non-exclusive Royalty Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul :

**Persebaran Gedung Bertingkat Tinggi Berdasarkan Jaringan Jalan di Kota
Tangerang Selatan**

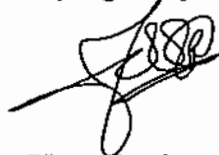
berserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia / formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/ penyusun dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok

Pada tanggal : 09. Juli 2009

yang menyatakan



(Heru Gustiawan Budiman)

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur saya panjatkan kepada Allah SWT, karena atas berkat dan rahmat-Nya, saya dapat menyelesaikan skripsi ini. Penulisan skripsi ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Sains Ilmiah Departemen Geografi pada Fakultas Matematika dan Ilmu Pengetahuan Alam Universitas Indonesia. Saya menyadari bahwa, tanpa bantuan dari berbagai pihak dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan skripsi ini, sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan skripsi ini. Oleh karena itu saya mengucapkan terima kasih kepada :

1. Drs. Djamang Ludiro M.Si. dan Drs.Taqyuddin, M.Hum. selaku dosen pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga dan pikiran untuk mengarahkan saya dalam penyusunan skripsi ini;
2. Dra. Widyawati, MSP selaku Pembimbing akademik dan dosen-dosen Departemen Geografi yang telah mendidik dan membimbing saya selama masa perkuliahan, dan;
3. Orang tua dan keluarga saya serta teman-teman yang telah memberikan bantuan dukungan material dan moral.

Akhir kata, saya berharap Allah SWT berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga skripsi ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan.

Depok, 10 Juli 2009

Penulis

ABSTRAK

Nama : Heru Gustiawan Budiman
Program Studi : Geografi
Judul : Persebaran Gedung Bertingkat Tinggi di Kota Tangerang Selatan Berdasarkan Jaringan Jalan

Perkembangan Kota Tangerang Selatan yang cepat merupakan salah satu penyebab kota tersebut dimekarkan dari wilayah induknya yaitu Kabupaten Tangerang. Gedung bertingkat tinggi mulai bermunculan dalam tiga dekade terakhir di Kota Tangerang Selatan. Dimana secara tidak langsung keberadaan gedung bertingkat tinggi berpengaruh terhadap jaringan jalan yang ada. Keberadaan gedung bertingkat tinggi di Kota Tangerang Selatan ternyata hanya terdapat di kelas jalan arteri dan kolektor. Variasi ketinggian gedung bertingkat tinggi di daerah ini pun cukup beragam. Lokasi keberadaan gedung-gedung tersebut terdapat dalam tiga kawasan pengelompokan. Di kawasan Serpong gedung bertingkat tinggi yang ada sebagian besar merupakan gedung dengan peruntukan untuk komersial atau pusat-pusat perbelanjaan. Gedung-gedung dengan peruntukan perkantoran mendominasi di kawasan Bintaro, sedangkan di kawasan Ciputat-Pamulang lebih banyak gedung dengan peruntukan untuk fasilitas publik.

Kata Kunci :
Persebaran, Gedung Bertingkat Tinggi, Kelas Jalan, Ruas Jalan
vii + 34 halaman; 4 gambar; 8 tabel; 7 peta;
Bibliografi : 16 (1977 – 2007)

ABSTRACT

Name : Heru Gustiawan Budiman
Major : Geography
Title : Highrise Building Distributions Based Road's Network In South
Tangerang City

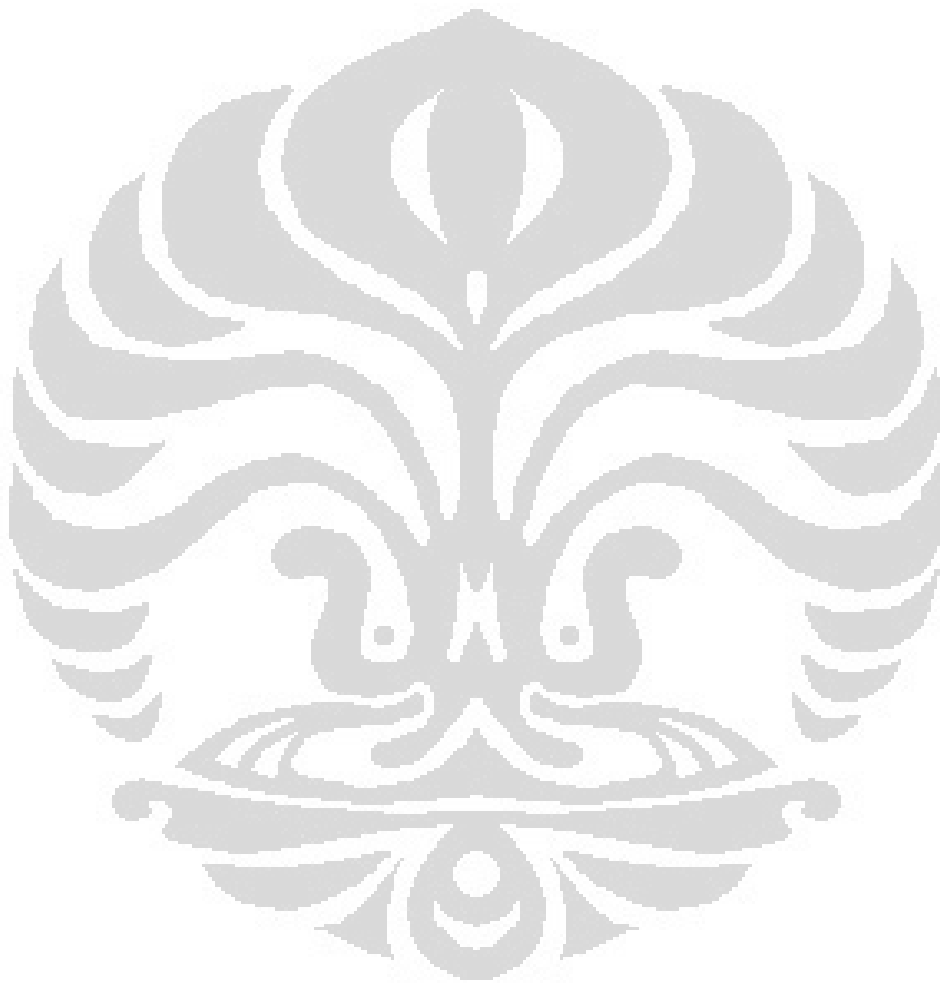
The rapid development of South Tangerang City is one of the factor that causing the city being divide from Kabupaten Tangerang, it's former mother region. High rise building is start to appear in between last three decades at South Tangerang City. Where the existing of high rise buildings unintentionally influenced to the exist road network. The existing of high rise buildings in South Tangerang City as a fact just can be found in main class road and collectors class road. The height variation of high rise building in this area is also quite various. The location of where this high rise buildings exist divide in three grouping area. In Serpong area high rise buildings that exist mostly are the buildings with purpose of commercial or shopping centres. Buildings with purpose of office dominate in Bintaro area, meanwhile in Ciputat-Pamulang most building with purpose of public facilities.

Keywords :
Distribution, highrise building, class road,
vii + 34 pages; 4 pictures; 8 tables; 7 maps;
Bibliography : 16 (1977 – 2007)

DAFTAR ISI

	Halaman
UCAPAN TERIMA KASIH.....	i
ABSTRAK	ii
DAFTAR ISI	iv
DAFTAR GAMBAR	vi
DAFTAR TABEL	vi
DAFTAR LAMPIRAN	vii
BAB I. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Masalah Penelitian	3
1.3 Batasan Penelitian	3
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA	4
2.1 Gedung Bertingkat Tinggi	4
2.1 Kota	6
2.3 Jalan	8
BAB III. METODOLOGI PENELITIAN	11
3.1 Variabel Penelitian	11
3.2 Tahap Pengumpulan Data	11
3.3 Tahap Pengolahan Data	12
3.4 Analisis Data	13
3.5 Alur Pikir Penelitian	14
BAB IV. GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN	15
4.1 Letak Daerah Penelitian	15
4.2 Sejarah Terbentuknya Kota Tangerang Selatan	16
4.3 Kondisi Fisik Kota Tangerang selatan	17
4.4 Kondisi Sosial Kota Tangerang Selatan	18
4.5 Jaringan Jalan Kota Tangerang Selatan	19
4.6 Persebaran Ruas Jalan di Kota Tangerang Selatan	20
4.7 Persebaran Gedung Bertingkat Tinggi di Kota Tangerang Selatan	20
BAB V. HASIL DAN PEMBAHASAN	23
5.1 Hasil Penelitian	23
5.1.1 Persebaran Gedung Bertingkat Tinggi Menurut Tipe Gedung	23
5.1.2 Persebaran Gedung Bertingkat Tinggi Menurut Peruntukannya.....	24
5.1.3 Persebaran Gedung Bertingkat Tinggi Menurut Ruas Jalan	25
5.1.4 Persebaran Gedung Bertingkat Tinggi Menurut Kelas Jalan	27
5.2 Pembahasan	27
5.2.1 Gedung Bertingkat Tinggi Tipe 1	27
5.2.2 Gedung Bertingkat Tinggi Tipe 2	28
5.2.3 Gedung Bertingkat Tinggi Tipe 3	29

5.2.4 Persebaran Gedung Bertingkat Tinggi Dalam Tiga Kawasan Pengelompokan	30
5.2.5 Kaitan Ruas Jalan.....	31
BAB VI. KESIMPULAN	33
DAFTAR PUSTAKA	34
LAMPIRAN.....	36



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Jaringan Jalan Sederhana	3
Gambar 2. Persentase Gedung Bertingkat Tinggi Berdasarkan Peruntukannya.....	24

DAFTAR TABEL

Tabel 4.1 Luas Kecamatan di Kota Tangerang Selatan	16
Tabel 4.2 Jumlah Penduduk Tiap Kecamatan di Kota Tangerang Selatan Berdasarkan Kelamin (Februari 2008)	18
Tabel 4.3 Panjang Jalan Berdasarkan Kelas Jalan di Kota Tangerang Selatan Tahun 2009	19
Tabel 4.4 Jumlah Gedung Bertingkat Tinggi di Kota Tangerang Selatan	21
Tabel 5.1 Keberadaan Gedung Bertingkat Tinggi Menurut Tipe Ketinggian di Kota Tangerang Selatan	24
Tabel 5.2 Keberadaan Gedung Bertingkat Tinggi Berdasarkan Ruas Jalan .	26
Tabel 5.3 Persebaran Kelas Gedung Bertingkat Tinggi Tipe 2 Berdasarkan Kelas dan Ruas Jalan	29
Tabel 5.4 Persebaran Kelas Gedung Bertingkat Tinggi Tipe 3 Berdasarkan Kelas dan Ruas Jalan	30

DAFTAR LAMPIRAN

PETA

- Peta 1 Administrasi Kota Tangerang Selatan
Peta 2 Jaringan Jalan Kota Tangerang Selatan
Peta 3 Persebaran Gedung Bertingkat Tinggi Berdasarkan Jaringan Jalan di Kota Tangerang Selatan
Peta 4 Persebaran Gedung Bertingkat Tinggi Berdasarkan Jaringan Jalan (Bagian 1)
Peta 5 Persebaran Gedung Bertingkat Tinggi Berdasarkan Jaringan Jalan (Bagian 2)
Peta 6 Persebaran Gedung Bertingkat Tinggi Berdasarkan Jaringan Jalan (Bagian 3)
Peta 7 Persebaran Gedung Bertingkat Tinggi Berdasarkan Jaringan Jalan (Bagian 4)

TABEL

- Tabel 1 Persebaran Gedung Bertingkat Tinggi Berdasarkan Kelas dan Ruas Jalan
Tabel 2 Persebaran Kelas Gedung Bertingkat Tinggi Tipe 1 Berdasarkan Kelas dan Ruas Jalan
Tabel 3 Ruas Jalan Lokasi Gedung Bertingkat Tinggi

GAMBAR

- Gambar 1 Foto-foto Gedung Bertingkat Tinggi Tipe 1
Gambar 2 Foto-foto Gedung Bertingkat Tinggi Tipe 2
Gambar 3 Foto-foto Gedung Bertingkat Tinggi Tipe 3

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Perkembangan DKI Jakarta sebagai kota metropolitan turut memberikan dampak bagi daerah-daerah di sekitarnya. Kota Tangerang Selatan, sebagai salah satu wilayah di sekitar Jakarta, juga merasakan imbas pembangunan dan perkembangan dari kota Jakarta, yaitu sebagai salah satu daerah penyangga kota Jakarta yang mengalami perkembangan pembangunan dan penambahan penduduk.

Kota Tangerang Selatan merupakan kota yang baru berdiri setelah dimekarkan dari Kabupaten Tangerang pada tanggal 29 Oktober 2008, dimana pembentukan Kota ini diatur dalam Undang-undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2008. Pemekaran ini sendiri secara tidak langsung berhubungan dengan banyaknya keberadaan gedung bertingkat tinggi (sebagai salah satu ciri fisik perkotaan) yang berada di Kota Tangerang Selatan.

Perkembangan Kota Tangerang Selatan banyak terjadi pada berbagai sektor, seperti sektor ekonomi, jasa, perdagangan, dan sebagainya. Hal ini akan menarik minat penduduk di sekitar Kota Tangerang Selatan untuk tinggal, bekerja, dan berbisnis di Kota Tangerang Selatan. Akibatnya, terjadilah peningkatan jumlah penduduk dan bangunan bertingkat tinggi di Kota Tangerang Selatan.

Tingginya permintaan akan tempat-tempat usaha, bisnis, dan juga tempat tinggal mengakibatkan terjadinya peralihan penggunaan tanah, dari penggunaan untuk pertanian menjadi areal terbangun di Kota Tangerang Selatan.

Di tengah perluasan wilayah terbangun, Kota Tangerang Selatan dihadapkan pada permasalahan keterbatasan tanah untuk usaha dan bisnis ataupun permukiman. Di samping itu juga, harga tanah di tempat-tempat strategis untuk usaha dan bisnis cenderung tinggi, sehingga ditawarkan pembangunan yang bersifat vertikal, di mana gedung bertingkat tinggi merupakan salah satu alternatif

solusi dari pembangunan tersebut. Hal itu sesuai dengan Teori Ketinggian Bangunan menurut Bergel, 1955 yang menyatakan bahwa *Central Business District* secara garis besar merupakan daerah dengan harga tanah yang tinggi, aksesibilitas sangat tinggi dan ada kecenderungan membangun struktur perkotaan secara vertikal.

Kawasan gedung tinggi merupakan puncak fenomena struktur fisik perkotaan semenjak pertama kali berdirinya bangunan bertingkat tinggi di Chicago, 1885 (Adiseno, 2001).

Meskipun telah berdiri banyak gedung bertingkat tinggi di Kota Tangerang Selatan, namun tetap saja pembangunan gedung bertingkat tersebut harus memperhatikan Rencana Tata Ruang Wilayah (dalam hal ini adalah RTRW Kabupaten Tangerang, karena RTRW untuk Kota Tangerang Selatan sedang dalam tahap perancangan mengingat Kota Tangerang Selatan adalah kota yang baru saja berdiri).

Dinas Tata Ruang Kabupaten Tangerang telah memiliki perencanaan peruntukkan wilayah untuk setiap Kecamatan yang ada di Kota Tangerang Selatan. Kecamatan Ciputat Timur dan Kecamatan Pamulang diperuntukkan sebagian besar sebagai wilayah resapan air. Wilayah pusat bisnis dan perumahan direncanakan sebagian besar di Kecamatan Serpong, Kecamatan Serpong Utara, dan Kecamatan Pondok Aren. Sedangkan Kecamatan Setu sebagian besar diperuntukkan untuk wilayah industri. Perencanaan ini tentunya diharapkan agar kegiatan fungsional menyebar.

Jaringan jalan dalam hal peranannya, tidak terbatas hanya sebagai prasarana kota sebagai pelayanan kepada masyarakatnya, namun juga sebagai prasarana untuk meningkatkan pertumbuhan ekonomi kota yang dapat mengarahkan pertumbuhan dan perkembangan fisik kota tersebut.

Secara tidak langsung, jaringan jalan berpengaruh terhadap keberadaan gedung bertingkat tinggi yang ada.

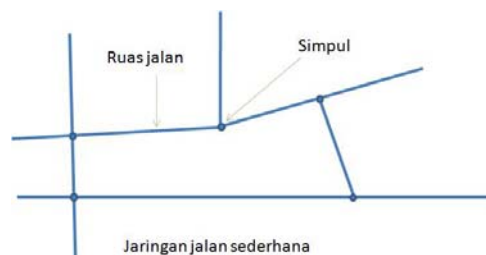
Dari latar belakang tersebut maka penelitian ini disusun dengan judul "Persebaran Gedung Bertingkat Tinggi Berdasarkan Jaringan Jalan di Kota Tangerang Selatan".

1.2. Masalah Penelitian

Berdasarkan latar belakang di atas maka pertanyaan yang diajukan dalam penelitian ini adalah **Bagaimana persebaran gedung bertingkat tinggi berdasarkan jaringan jalan di Kota Tangerang Selatan?**

1.3. Batasan Penelitian

1. Daerah penelitian adalah Kota Tangerang Selatan dengan acuan yang dipakai adalah batas administrasi.
2. Gedung bertingkat tinggi dalam penelitian ini adalah gedung yang mempunyai ketinggian lebih dari tiga lantai. Gedung bertingkat ini dikelaskan lagi menjadi tiga kelas ketinggian menurut jumlah lantainya (4-6 lantai, 7-8 lantai, dan di atas 8 lantai). Menurut PP RI No.36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan, gedung bertingkat ini masuk ke dalam kelas gedung bertingkat sedang dan tinggi.
3. Jaringan jalan yang dimaksud dalam penelitian ini adalah jalan-jalan yang terdapat gedung bertingkat tinggi dan mempunyai nama jalan yang sama. Jaringan jalan tersebut dibagi menjadi beberapa ruas jalan.
4. Dalam penelitian ini ruas jalan yang dimaksud adalah bagian-bagian yang terbentuk dengan kriteria perpotongan ruas berdasarkan persimpangan jalan tersebut dengan kelas jalan arteri atau kolektor. Ruas jalan menurut Wikipedia adalah bagian atau penggal jalan diantara dua simpul/persimpangan sebidang atau tidak sebidang baik yang dilengkapi dengan alat pemberi isyarat lalu-lintas ataupun tidak, lebih jelasnya lihat gambar 1.



Gambar 1. Jaringan Jalan Sederhana (Wikipedia)

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2. 1 Gedung Bertingkat Tinggi

Menurut pendataan Dinas P2K, gedung tinggi adalah bangunan dengan ketinggian tujuh lapis (lantai) atau lebih. Sedangkan dalam Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 1975 tentang Bangunan Dalam Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta (definisi ini tertera pada Bab I. Ketentuan Umum, Pasal 1, ayat aa), tertera bahwa, gedung tinggi atau bangunan tinggi adalah bangunan yang mempunyai ketinggian lebih dari delapan lapis (lantai). Sedangkan dalam kegiatan konstruksi pengertian bangunan tinggi adalah pencakar langit dengan tinggi bangunan minimal sepuluh lapis.

Kawasan gedung tinggi merupakan ciri khas dari kota besar dan merupakan struktur kota yang paling mudah dilihat. Rancangan kawasan terbangun suatu kota memberikan makna, ekspresi dan identitas spasial dalam urbanisasi. Setiap bangunan memiliki semangat dari masanya. Kawasan gedung tinggi sebagai identitas pusat kota merupakan ciri kota-kota Amerika Utara. Gedung tinggi disana disebut sebagai *skyscraper* atau pencakar langit. Gejala ini sekarang telah menyebar ke kota-kota besar berpenduduk lebih dari satu juta jiwa. Dari Jakarta di Asia, sampai Nairobi di Afrika, dan Quito di Amerika Selatan, semua memiliki kawasan gedung tinggi di daerah perkotaannya.

Ada beberapa hal yang menyebabkan timbulnya gedung bertingkat tinggi di berbagai kota-kota besar di dunia, di antaranya adalah akibat bertambahnya permintaan dan meningkatnya kebutuhan akan ruang untuk melakukan aktivitas, baik berupa tempat kerja, hiburan, maupun hunian. Kemajuan teknologi bahan, metode konstruksi dan informasi, serta tingginya harga lahan di pusat kota, memacu orang untuk mendirikan bangunan tinggi.

Gedung bertingkat tinggi merupakan alternatif penyelesaian masalah keterbatasan lahan perkotaan yang tidak seimbang dengan kebutuhan permukiman. Makin banyak penduduk yang memerlukan lahan guna

permukimannya, tetapi luas lahan perkotaan tidak bertambah banyak. Gedung bertingkat tinggi berkaitan erat dengan suatu kota, ia merupakan jawaban yang wajar terhadap konsentrasi penduduk yang padat, kelangkaan lahan, dan harga lahan yang tinggi. Pertumbuhan masa bangunan tinggi timbul dari penafsiran seorang perancang terhadap konteks lingkungan dan jawabannya terhadap maksud bangunan tersebut (Schueller, 1977)

Di Indonesia, pembangunan gedung bertingkat tinggi dimulai pada tahun 1962 dengan didirikannya Gedung Sarinah, Hotel Indonesia dan Wisma Nusantara di Jakarta. Selanjutnya dalam kurun waktu tiga dekade, telah bermunculan gedung bertingkat tinggi di kota-kota besar di Indonesia.

Di Kota Tangerang Selatan sendiri yang merupakan kota yang baru berdiri setelah lepas dari Kabupaten Tangerang, telah memiliki gedung bertingkat tinggi yang megah dan menawan, hal ini mengingat terdapatnya beberapa gedung bertingkat tinggi seperti Permata Bank, Gedung Niaga, German Centre, BSD Junction, Eka Hospital, World Trade Center (WTC) Matahari Serpong, dan sebagainya yang telah berdiri di Kota Tangerang Selatan.

Persebaran gedung tinggi tentunya akan mengikuti pola persebaran tertentu (Adiseno, 2001). Adiseno mencontohkan dalam penelitiannya yang mengambil wilayah di DKI Jakarta, persebaran gedung tinggi tersebut bisa tersebar secara acak, secara mengelompok atau secara merata. Ia juga mengatakan bahwa pola persebaran yang mengelompok dapat menjadi indikator bahwa kawasan tersebut merupakan Kawasan Pusat Bisnis (KPB) atau *Central Business Distric* (CBD).

Merujuk pada penelitian Syaukat, S.F (2006), gedung bertingkat tinggi terbagi ke dalam empat kelas berdasarkan fungsi peruntukannya, yakni: perkantoran, pusat perbelanjaan, permukiman, dan pelayanan publik.

Gedung tinggi dan jalan pun menjadi suatu tolok ukur dalam pembatasan daerah kota atau urban. Pembatasan ini menghasilkan kawasan terbangun, jenis penggunaan tanah perkotaan (sebagai lawan dari pedesaan). Sandy (1977) mengemukakan model perkotaan berdasarkan antara lain jaringan jalan dan kawaan terbangun, baik yang teratur maupun yang tidak teratur (terencana).

Kajian kawasan terbangun dengan jaringan jalan menghasilkan persebaran perkotaan atau *urban sprawl*.

2. 2 Kota

Kota adalah keseluruhan unsur-unsur bangunan, jalan dan sejumlah manusia di suatu tempat tertentu. Unsur-unsur ini merupakan suatu kesatuan, dan saling terkait antara satu dengan lain. Keterkaitan ini memberikan corak dalam kehidupan manusianya, yaitu dalam cara hidupnya dan sikap mentalnya. (Sandy, 1978).

Menurut Bintarto (1983:36), dari segi geografi, kota dapat diartikan sebagai suatu sistem jaringan kehidupan manusia yang ditandai dengan kepadatan penduduk yang tinggi dan diwarnai dengan strata sosial-ekonomi yang heterogen dan coraknya yang materialistis. Jorge E. Harloy (1973, dalam Rapport 1985:23) mempergunakan 10 kriteria untuk merumuskan sebuah kota, yakni :

1. Berukuran dan berpenduduk yang besar pada masa dan saat itu
2. Kepermanenan
3. Suatu kepadatan yang minimum pada masa dan saat itu
4. Struktur dan tata ruang perkotaan seperti yang ditunjukkan oleh jalur jalan dan ruang perkotaan yang nyata
5. Sebuah tempat dimana masyarakat tinggal dan bekerja
6. Suatu fungsi perkotaan minimum yang diperinci, yang mungkin meliputi sebuah pasar, sebuah pusat administrasi atau politik, sebuah pusat militer, sebuah pusat keagamaan atau sebuah pusat aktivitas intelektual bersama dengan kelembagaan yang sama.
7. Suatu heterogenitas dan pembedaan yang bersifat hierarki pada masyarakat
8. Sebuah pusat ekonomi perkotaan pada masa dan tempat itu, menghubungkan sebuah daerah pertanian di tepi kota dan memproses bahan mentah untuk pemasaran yang lebih luas
9. Sebuah pusat pelayanan bagi daerah-daerah lingkungan setempat

10. Sebuah pusat penyebaran, memiliki suatu falsafah hidup perkotaan pada masa dan tempat itu.

Kota sendiri merupakan suatu proses pertumbuhan. Jadi sebelum unsur-unsur bangunan, jalan dan sejumlah manusia di atas mencapai tingkat tertentu maka wilayah tersebut belum bisa disebut kota. (Bintarto, 1983 dalam Adiseno, 2001).

Menurut beberapa ahli, pembagian kota juga dilakukan oleh beberapa negara berdasarkan jumlah penduduk untuk menentukan jenis kota. Di Jepang batasan kota adalah jumlah penduduk di atas 30.000 jiwa, di Belanda 20.000, untuk India, Belgia dan Yunani angka 5.000 menjadi batasan kota. Sedangkan Meksiko dan Amerika Serikat menggunakan angka 2.500. Demikian seterusnya hingga yang paling kecil di Islandia sebesar 300 jiwa dan lebih. Demikian dikemukakan Noel P. Gist dan L.A. Halbert dalam Bintarto (1983).

Penggunaan jumlah penduduk lebih bertujuan untuk membedakan antara apa yang disebut kota dan apa yang disebut desa. Pembagian ini tidak menunjukkan kepadatan, perbedaan budaya, perbedaan pemanfaatan teknologi. Pembagian selain dari angka ini disebut pembagian non-numerik. (Bintarto, 1983:37). Jadi selain pembagian kota secara numerik juga bisa dilakukan dari segi lainnya seperti bangunan dan jalan.

Kota lahir sebagai akibat pemusatan penduduk pada satu tempat dan ruang tertentu (Salim, 1998 : 2000). Pemusatan permukiman penduduk ini didorong oleh berbagai hal yang memberi ciri khas kepada kota. Seperti kota perdagangan yang mempunyai ciri menarik pedagang untuk bermukim. Kota yang menarik usahawan dan industriawan, menjadi kota industri. Kota pada umumnya memiliki ciri yang ditentukan oleh fungsi kota dalam ruang lingkup daerah.

Kota dan perkembangannya telah ada semenjak jaman purba. Hippodamus, seorang Yunani dikenal sebagai perencana pertama sebuah kota. Teori perencanaannya adalah pola linear, pengelompokkan permukiman yang teratur dan perhatian khusus kepada kombinasi bagian kota sehingga kota merupakan keseluruhan yang selaras, dengan kegiatan pasar di pusat kota (Jayadinata,1986).

Pemahaman tentang pusat kota sebagai titik awal dari arah pertumbuhan kota sudah ditengarai semenjak dahulu kala. Pusat kota menjadi demikian menarik karena disanalah sumber kegiatan kota tersebut berasal dan arah pertumbuhan kota diawali dari pusat kota tersebut. Semakin bertambahnya kegiatan di pusat kota, khususnya kegiatan yang berhubungan dengan sektor perekonomian, akan membawa dampak dalam pertumbuhan bagian wilayah kota lainnya baik secara luasan maupun waktu pertumbuhannya.

Perkembangan kota yang terus meningkat akan mengakibatkan penggunaan lahan yang makin intensif. Menurut Sandy penggunaan lahan merupakan indikator dari aktivitas manusia di suatu tempat, maka penggunaan tanah merupakan petunjuk tentang kondisi masyarakat di suatu tempat.

Kota dalam perkembangan selanjutnya selain akan membentuk struktur berdasarkan tata guna tanahnya, kota juga akan membentuk struktur berdasarkan ciri-ciri hubungan sosial yang khusus (struktur wilayah sosial), hal ini dapat dilihat dengan tiga model dasar tentang perkembangan kota.

Northam (1975) dalam Budianto (2002) mengungkapkan bahwa pada saat jumlah penduduk perkotaan semakin bertambah, maka akan semakin terjadi beberapa perubahan dalam kepadatan penggunaan tanah yang akan terjadi, di antaranya adalah :

1. Kota akan membutuhkan lahan yang lebih luas untuk mengakomodasi jumlah penduduk yang semakin bertambah
2. Lahan-lahan yang kosong atau lahan yang belum dapat dipergunakan yang ada di kota akan diubah kepergunaan-penggunaan yang lebih intensif
3. Penggunaan tanah yang ada di kota akan semakin intensif, terutama pada daerah yang dekat dengan pusat kota.

2.3 Jalan

Menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 tahun 2006, disebutkan bahwa jalan adalah suatu prasarana perhubungan darat dalam bentuk

apapun, meliputi segala bagian jalan termasuk bangunan pelengkap dan perlengkapannya yang diperuntukkan bagi lalu lintas, yang berada pada permukaan tanah, di atas permukaan tanah, di bawah permukaan tanah dan / atau air, serta di atas permukaan air kecuali jalan kereta api, jalan lori, dan jalan kabel.

Menurut Undang-undang Nomor 38 tahun 2004, jaringan jalan penting karena fungsinya yang tidak hanya terbatas kepada pelayanan yang diberikan kepada masyarakat kota, namun juga karena prasarana kota ini merupakan suatu alat untuk meningkatkan pertumbuhan ekonomi kota yang dapat mengarahkan pertumbuhan dan perkembangan fisik kota sehingga membentuk struktur ruang dan menjadi pengikat seluruh wilayah Republik Indonesia.

Kelas jalan sendiri menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 tahun 2006 adalah klasifikasi jalan yang terdiri dari jalan arteri, jalan kolektor, dan jalan lokal.

Defenisi jalan dapat dikelompokkan berdasarkan peranannya, yakni:

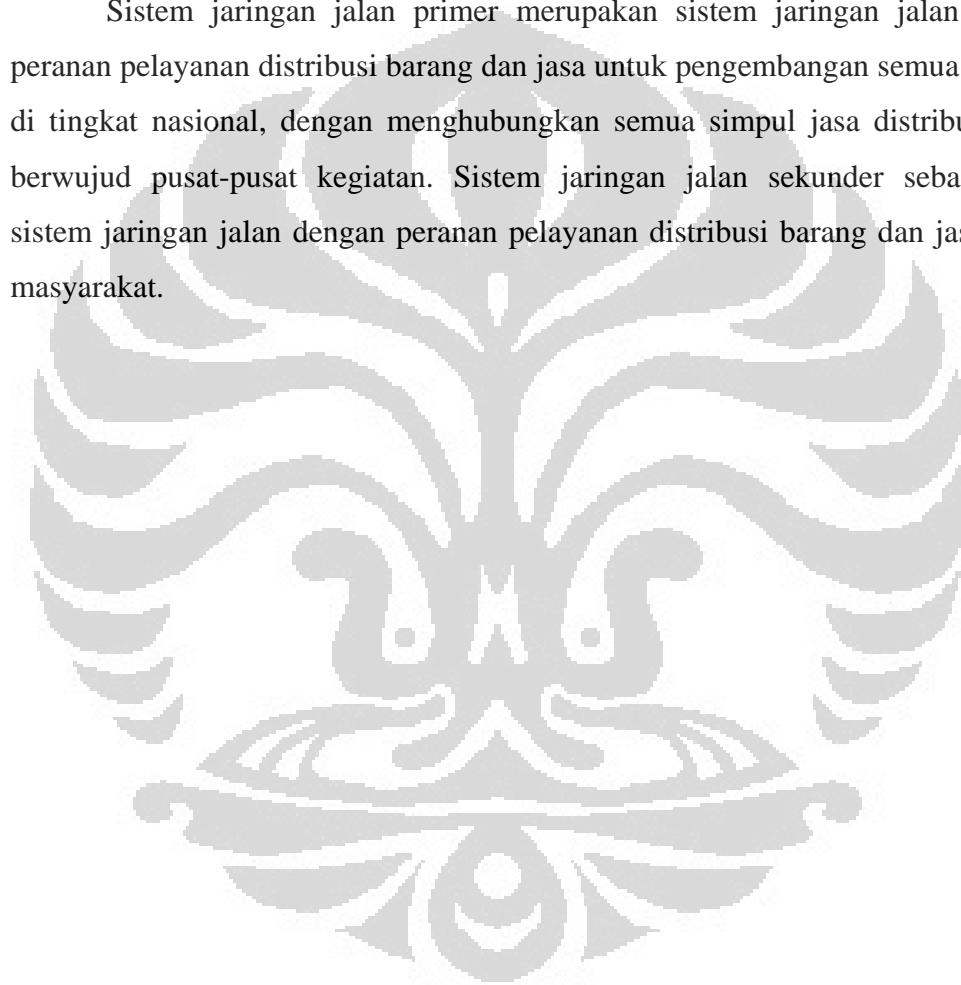
- a. Jalan Arteri, adalah jalan yang melayani angkutan utama dengan ciri-ciri perjalanan jauh, kecepatan rata-rata tinggi, dan jumlah jalan masuk dibatasi secara efisien.
- b. Jalan Kolektor, adalah jalan yang melayani angkutan pengumpulan / pembagian dengan ciri-ciri perjalanan jarak sedang, kecepatan rata-rata sedang, dan jumlah jalan masuk dibatasi.
- c. Jalan Lokal, adalah jalan yang melayani angkutan setempat dengan ciri-ciri perjalanan jarak dekat, kecepatan rata-rata rendah, dan jumlah jalan masuk tidak dibatasi.

Jalan umum menurut fungsinya dikelompokkan ke dalam jalan arteri, jalan kolektor, jalan lokal, dan jalan lingkungan.

Jalan umum adalah jalan yang diperuntukkan bagi lalu lintas umum, sedangkan jalan khusus adalah jalan yang dibangun oleh instansi, badan usaha, perseorangan, atau kelompok masyarakat untuk kepentingan sendiri. Jalan tol adalah jalan umum yang merupakan bagian sistem jaringan jalan dan sebagai jalan nasional yang penggunaannya diwajibkan membayar tol.

Menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2006 tentang Jalan, disebutkan bahwa sistem jaringan jalan merupakan satu kesatuan jaringan jalan yang terdiri dari sistem jaringan jalan primer dan sistem jaringan jalan sekunder yang terjalin dalam hubungan hierarki. Sistem jaringan jalan ini disusun dengan mengacu pada rencana tata ruang wilayah dan dengan memperhatikan keterhubungan antarkawasan dan/ atau dalam kawasan perkotaan, dan kawasan pedesaan.

Sistem jaringan jalan primer merupakan sistem jaringan jalan dengan peranan pelayanan distribusi barang dan jasa untuk pengembangan semua wilayah di tingkat nasional, dengan menghubungkan semua simpul jasa distribusi yang berwujud pusat-pusat kegiatan. Sistem jaringan jalan sekunder sebagaimana sistem jaringan jalan dengan peranan pelayanan distribusi barang dan jasa untuk masyarakat.



BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

Dalam melakukan penelitian ini, dilakukan tiga tahapan kerja, yaitu tahap pengumpulan data, pengolahan data, dan tahap analisis data.

3.1 Variabel dan Unit Analisis Penelitian

Dalam penelitian ini variabel yang digunakan adalah kelas jalan dan tipe gedung berdasarkan ketinggian (jumlah lantai gedung bertingkat tinggi) Sedangkan satuan unit analisis yang dipakai adalah ruas jalan.

3.2 Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan dengan mengumpulkan data-data primer dan sekunder. Data sekunder adalah data atau informasi yang diperoleh dari sumber-sumber baik instansi pemerintah maupun lembaga yang kewenangan dalam pencatatan dan penginformasian data, sedangkan data primer adalah fakta yang diperoleh dari hasil observasi (pengamatan) di lapangan.

Data sekunder yang dikumpulkan dari instansi atau lembaga yang terkait meliputi :

1. Peta administrasi Kabupaten Tangerang tahun 2005 dari Bakosurtanal skala 1 : 25.000
2. Peta jaringan jalan Kota Tangerang Selatan tahun 2008 yang diunduh dari situs jejaring www.navigasi.net.
3. Citra satelit Ikonos tahun 2008 dari Google Earth. Citra tersebut digunakan untuk mengidentifikasi kenampakan gedung bertingkat tinggi yang ada di wilayah penelitian sebelum survey ke lapangan. Tahap interpretasi citra ini dilakukan untuk mempermudah proses survey di lapangan.

Langkah selanjutnya setelah memperoleh data sekunder adalah mengumpulkan data primer. Data primer yang diperlukan dalam penelitian ini adalah:

1. Data lokasi titik persebaran gedung bertingkat tinggi yang diperoleh dengan metode survey lapang yaitu dengan cara melakukan *plotting* dengan menggunakan alat *Global Positioning Satellite (GPS)* di lapangan. Hal ini dilakukan agar untuk memastikan keberadaan gedung bertingkat tinggi sesungguhnya di lapangan pada penelitian ini. Titik keberadaan gedung bertingkat tinggi yang tidak ter-*plotting* dalam tahap interpretasi citra, tidak digunakan, sedangkan titik keberadaan gedung bertingkat tinggi yang ternyata ada di lapangan namun belum ter-*plotting*, dimasukkan menjadi data titik gedung bertingkat tinggi.
2. Data primer lainnya mengenai gedung bertingkat tinggi adalah data jumlah ketinggian tiap gedung bertingkat tinggi yang disurvei dan data panjang jalan yang terdapat keberadaan gedung bertingkat tingginya.

3.3 Pengolahan Data

Data yang telah dikumpulkan kemudian diolah menjadi peta, di mana peta-peta dalam penelitian ini diolah menggunakan software ArcView GIS 3.3. Peta yang dibuat antara lain :

1. Peta persebaran bangunan tinggi

Peta persebaran gedung bertingkat tinggi diperoleh dengan cara mengklasifikasikan titik-titik gedung bertingkat tinggi yang telah di-*plot* ke dalam tiga tipe berdasarkan ketinggian (jumlah lantai), yakni:

- Tipe 1 : gedung yang memiliki ketinggian 4 – 6 lantai
- Tipe 2 : gedung yang memiliki ketinggian 7 – 8 lantai
- Tipe 3 : gedung yang memiliki ketinggian di atas 8 lantai

2. Peta jaringan jalan

Pada peta jaringan jalan di Kota Tangerang Selatan yang dibuat, jalan yang ada dibedakan ke dalam empat kelas berdasarkan fungsinya, yakni :

- a. Jalan arteri
- b. Jalan kolektor
- c. Jalan lokal
- d. Jalan lain

3. Membuat data ruas jalan dalam bentuk tabel

Ruas jalan yang dibuat dengan acuan tiap persimpangan jalan yang terdapat gedung bertingkat tingginya dengan jalan arteri atau kolektor yang memotongnya. Kemudian dari ruas-ruas jalan yang terbentuk, didata panjang ruas jalan dan jumlah gedung bertingkat tinggi yang terdapat pada ruas tersebut.

4. Membuat peta persebaran gedung bertingkat tinggi berdasarkan ruas jalan.

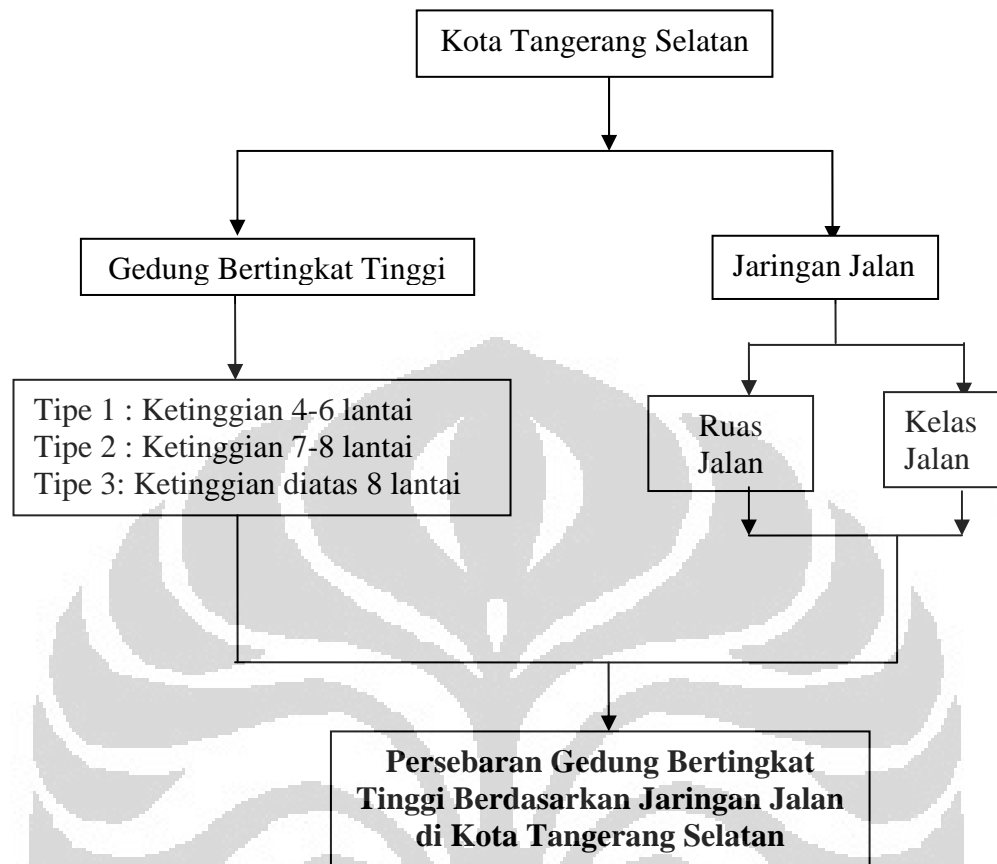
3.4 Analisis Data

Pada tahap ini analisis penelitian dilakukan dengan mendeskripsikan hasil data yang telah diolah. Lokasi persebaran gedung bertingkat tinggi dikorelasikan terhadap masing-masing variabel lainnya. Hal itu dilakukan untuk melihat hubungan antara peta lokasi persebaran gedung bertingkat tinggi dengan kelas jalan.

Analisis selanjutnya adalah mendeskripsikan lokasi mayoritas gedung bertingkat tinggi di Kota Tangerang Selatan berdasarkan tipe gedung bertingkat tinggi dan jaringan jalan.

Kemudian yang terakhir adalah menganalisis keberadaan persebaran gedung bertingkat tinggi yang ada, dalam hal kaitannya terhadap kondisi lokasi persebaran gedung tersebut.

3.5 Alur Pikir Penelitian



BAB IV

GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN

4.1 Letak Daerah Penelitian

Daerah penelitian secara astronomis terletak pada koordinat $106^{\circ}38'24''$ - $106^{\circ}46'48''$ BT dan $06^{\circ}13'48''$ - $06^{\circ}21'24''$ LS. Kota Tangerang Selatan merupakan salah satu bagian administratif yang terdapat di Provinsi Banten.

Kota Tangerang Selatan mempunyai batas-batas wilayah sebagai berikut:

- a. sebelah utara berbatasan dengan Kecamatan Pinang, Kecamatan Larangan, dan Kecamatan Ciledug (Kota Tangerang, Propinsi Banten);
- b. sebelah timur berbatasan dengan Kecamatan Pesanggrahan Kecamatan Cilandak (Kota Jakarta Selatan, Propinsi DKI Jakarta) dan Kecamatan Limo (Kota Depok, Propinsi Jawa Barat);
- c. sebelah selatan berbatasan dengan Kecamatan Sawangan (Kota Depok, Propinsi Jawa Barat) dan Kecamatan Gunung Sindur (Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat); dan
- d. sebelah barat berbatasan dengan Kecamatan Cisauk, Kecamatan Pagedangan, dan Kecamatan Kelapa Dua (Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten).

Saat ini, Kota Tangerang Selatan terdiri dari 7 Kecamatan 49 kelurahan dan 5 desa. Adapun tujuh kecamatan yang dimaksud adalah Kecamatan Serpong, Kecamatan Serpong Utara, Kecamatan Setu, Kecamatan Pamulang, Kecamatan Ciputat, Kecamatan Ciputat Timur, dan Kecamatan Pondok Aren. Sementara itu Kota Tangerang Selatan mempunyai luas wilayah $147,19 \text{ Km}^2$ atau 12,62 % dari seluruh luas wilayah Propinsi Banten. Berdasarkan data peta administrasi Bakosurtanal, luas wilayah kecamatan yang paling besar adalah kecamatan Pondok Aren yaitu 20,3 % dari luas Kota Tangerang Selatan. Sedangkan untuk luas wilayah yang paling kecil adalah kecamatan Setu, yakni 10,06 % dari luas Kota Tangerang Selatan (administrasi Kota Tangerang Selatan dapat dilihat dalam Peta. 1).

Tabel 4. 1 Luas Kecamatan di Kota Tangerang Selatan

No.	Kecamatan	Luas Daerah (hektar)	Persentase Terhadap Luas Keseluruhan (%)	Keterangan
1	Serpong	2,404	16,33	
2	Serpong Utara	1,784	12,12	Pemekaran dari Kec. Serpong
3	Setu	1,48	10,06	Pemekaran dari Kec. Cisauk
4	Pamulang	2,682	18,22	
5	Ciputat	1,838	12,49	
6	Ciputat Timur	1,543	10,48	Pemekaran dari Kec. Ciputat
7	Pondok Aren	2,988	20,3	
Total	Kota Tangerang Selatan	14,719	100	

Sumber : Peta Administrasi Bakosurtanal

4. 2 Sejarah Terbentuknya Kota Tangerang Selatan

Kota Tangerang Selatan adalah salah satu kota di Provinsi Banten, Indonesia. Kota ini diresmikan oleh Menteri Dalam Negeri Indonesia, pada tanggal 29 Oktober 2008. Wilayah ini merupakan pemekaran dari Kabupaten Tangerang. Rencana ini berawal dari keinginan warga di wilayah selatan untuk mensejahterakan masyarakat. Pada tahun 2000, beberapa tokoh dari kecamatan-kecamatan mulai menggalakkan Cipasera sebagai wilayah otonom. Cipasera sendiri merupakan sebutan awal untuk Kota Tangerang Selatan yang berarti Ciputat - Pamulang - Serpong - Pondok Aren. Warga merasa kurang diperhatikan Pemerintah Kabupaten Tangerang sehingga banyak fasilitas terabaikan.

Sebagian besar warga masyarakat yang tinggal di Kecamatan Ciputat, Pamulang, Serpong, Cisauk, dan Pondok Aren menginginkan lepas dari

Kabupaten Tangerang. Untuk mewujudkan keinginan itu, pada tanggal 19 November 2000, dibentuk Komite Persiapan Pembentukan Daerah Otonom (KPPDO) Kota Cipasera. Para aktivis KPPDO, semenjak tahun 2002 pun melakukan kajian awal untuk mendata kelayakan wilayah Cipasera menjadi sebuah kota otonom setingkat kotamadya. Wilayah Cipasera yang memiliki luas 239,85 Km², kini telah menjadi daerah perkotaan yang ramai. Pada tahun 2000, jumlah penduduk yang tinggal di lima kecamatan itu hampir mencapai 942.194 jiwa (Pagedangan diikutkan), dimana Pagedangan merupakan salah satu kecamatan di Kabupaten Tangerang yang berbatasan dengan Kota Tangerang Selatan) atau setara dengan 34,5 % penduduk Kabupaten Tangerang.

Pertimbangan lainnya adalah aspek pelayanan masyarakat. Saat ini, dengan letak pusat pemerintahan Kabupaten Tangerang di Tigaraksa (sekitar 50 km dari Tangerang Selatan) sangat tidak efektif. Dengan luas daerah dan jumlah penduduk yang tinggi, Tangerang Selatan membutuhkan konsentrasi pengelolaan yang lebih tinggi dibanding kecamatan di luar Tangerang Selatan. Dan Pendapatan Asli Daerah (PAD) enam kecamatan itu sangat besar, yaitu 309 Miliar per tahunnya atau 60 % dari PAD seluruh daerah Kabupaten Tangerang.

Pada 27 Desember 2007, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Tangerang menyetujui terbentuknya Kota Tangerang Selatan, dengan dasar hukum Undang-Undang No.32 tahun 2007.

4.3 Kondisi Fisik Kota Tangerang Selatan

Kondisi bentang alam Kota Tangerang Selatan tidak terlalu beda terhadap kondisi bentang alam yang ada di Kabupaten Tangerang. Secara umum Kota Tangerang Selatan memiliki topografi yang relatif datar dengan kemiringan tanah rata-rata 0-3 persen menurun.

Kota Tangerang Selatan berada pada wilayah dataran rendah sebagian besar berada di wilayah utara yaitu Kecamatan Serpong Utara, Pondok Aren, dan Ciputat. Semakin ke utara khususnya ke arah kecamatan Setu, wilayahnya relatif semakin tinggi. Wilayah Kota Tangerang Selatan berketinggian di antara 25 - 90 meter di atas permukaan laut.

Temperatur udara rata-rata berkisar antara 23,5 – 32,6° C, temperatur maksimum tertinggi pada bulan Oktober yaitu 33,9° C dan temperatur terendah pada bulan Agustus dan September yaitu 22,8° C. Rata-rata kelembaban udara dan intensitas matahari sekitar 78,3 % dan 59,3 %. Curah hujan setahun rata-rata 177,3 mm dengan curah hujan tertinggi pada bulan Februari yaitu 486 mm. Hari hujan tertinggi pada bulan Desember sebanyak 21 hari. Rata-rata kecepatan angin dalam setahun adalah 3,8 m/detik dan kecepatan maksimum adalah 12,6 m/detik.

4. 4 Kondisi Sosial Kota Tangerang Selatan

Kota Tangerang Selatan seluas 147,19 Km² atau sepertiga luas Jakarta, saat ini memiliki jumlah penduduk 1.044.116 jiwa (data tahun 2008). Karakteristik Kota Tangerang Selatan akan lebih bernuansa kota mengingat sebagian besar penduduk kota ini tinggal di kawasan dan kompleks perumahan. Sebagian besar mereka bekerja di Jakarta. Jumlah penduduk Ciputat dan Pamulang jika digabung sudah sekitar 500.000 jiwa. Sementara penduduk di Kecamatan Serpong dan Serpong Utara, serta Pondok Aren terus bertambah dengan pendatang yang menempati rumah baru.

Tabel 4. 2 Jumlah Penduduk Tiap Kecamatan di Kota Tangerang Selatan Berdasarkan Kelamin (Februari 2008)

No	Kecamatan	Jumlah Penduduk Laki-laki (jiwa)	Jumlah Penduduk Perempuan (jiwa)	Total
1	Serpong Utara	38.385	39.014	77.399
2	Serpong	50.680	49.675	100.355
3	Pondok Aren	125.667	121.203	246.870
4	Ciputat	82.886	78.840	161.726
5	Ciputat Timur	80.351	80.053	160.404
6	Setu	25.132	24.029	49.161
7	Pamulang	125.886	122.315	248.201

Sumber : Data BPS Kabupaten Tangerang (Februari 2008)

Jumlah penduduk di Kota Tangerang Selatan mencapai 1.044.116 jiwa. Dengan jumlah penduduk mayoritas berada di dua kecamatan yakni Kecamatan Pamulang (dengan wilayah seluas 2,682 hektar) yang memiliki penduduk sebanyak 248.201 jiwa, dan Kecamatan Pondok Aren (dengan luas wilayah seluas 2,988 hektar) yang memiliki penduduk sebesar 246.870 jiwa. Sementara itu Kecamatan Setu (dengan luas wilayah 1,48 hektar) memiliki jumlah penduduk paling sedikit yakni sebesar 49.161 jiwa.

Pertumbuhan penduduk Kota Tangerang Selatan terbilang cukup pesat dimana rata-rata pertumbuhan penduduk sebesar 4,32 persen per tahun yang didominasi oleh kelompok umur usia muda. Kelompok umur 0-14 tahun berjumlah 1.195.589 jiwa atau sebesar 40 persen. Kelompok umur 15-64 tahun sebesar 1.709.158 jiwa atau 57,6 persen. Sedangkan pada kelompok umur 65 tahun ke atas sebanyak 65.853 jiwa atau 2,2 persen dari jumlah penduduk yang ada.

4.5 Jaringan Jalan di Kota Tangerang Selatan

Di Kota Tangerang Selatan jaringan jalan dibedakan mejadi tiga jenis kelas jalan berdasarkan fungsinya, yaitu : kelas jalan arteri, kolektor, dan lokal. Dengan panjang jalan per jenis kelas jalan adalah sebagai berikut : 1) Jalan arteri sepanjang 108,5 km; 2) Jalan kolektor sepanjang 220,6 km, dan 3) Jalan Lokal sepanjang 1.250,6 km. Panjang jaringan menurut kelas jalan dan sebarannya pada setiap kecamatan dapat dilihat lebih jelas pada tabel berikut :

Tabel 4.3 Panjang Jalan Berdasarkan Kelas Jalan di Kota Tangerang Selatan Tahun 2009

Kecamatan	Panjang Jaringan Jalan (km)		
	Arteri	Kolektor	Lokal
Serpong Utara	25.132,3	21.398,4	191.462,1
Serpong	28.755,9	42.057,4	177.758,3

Pondok Aren	13.896,6	49.894,8	219.608,1
Ciputat	5.202,2	32.326,9	148.295,9
Ciputat Timur	15.162,9	25.414,7	168.894,4
Setu	5.803,2	11.738,3	70.034,9
Pamulang	14.586,6	37.762,3	274.600,5
Total	108, 53	220,6	1.250,6

Sumber : Pengolahan Data 2009

Dari tabel tersebut dapat dikatakan bahwa jumlah jalan arteri terpanjang terdapat di Kecamatan Serpong yang memiliki penduduk sebanyak 100.355 jiwa. Sedangkan jumlah jalan jalan arteri terpendek terdapat di Kecamatan Ciputat yang memiliki 161.726 jiwa.

Sedangkan untuk jalan kolektor terpanjang terdapat di Kecamatan Pondok Aren, sedangkan jumlah jalan kolektor terpendek berada di Kecamatan Setu.

Untuk jalan lokal di Kota Tangerang Selatan, kecamatan Pamulang memiliki jumlah jalan lokal terpanjang, sedangkan jumlah paling sedikit dimiliki oleh Kecamatan Setu.

4. 6 Persebaran Ruas Jalan di Kota Tangerang Selatan

Ruas yang tersebar di Kota Tangerang Selatan terdapat di kelas jalan arteri dan kolektor, karena mengikuti keberadaan gedung bertingkat tinggi. Jumlah ruas yang terbentuk dalam penelitian ini adalah 53 ruas yang tersebar di tiga kawasan pengelompokan gedung bertingkat juga. Di kawasan BSD terdapat 28 ruas jalan yang berada pada enam jalan yakni jalan Serpong Raya, jalan Pahlawan Seribu, jalan Letnan Sutopo, jalan Ocean Park, jalan Soebianto Djojohadikusumo, dan jalan Arteri Barat.

Pada kawasan Bintaro terdapat 17 ruas jalan yang berada pada sembilan jalan yakni jalan Jendral Sudirman, jalan M.H. Thamrin, jalan Wahid Hasyim, jalan H.R.Rasuna Said, jalan Prof.Dr. Satrio, jalan Bintaro Utama 3A, jalan Boulevard Bintaro Jaya, jalan Puyuh Barat, dan jalan Pondok Betung Raya.

Pada kawasan Ciputat-Pamulang terdapat tujuh ruas jalan yang terdapat pada dua jalan yakni jalan Ciputat Raya / Ir.H. Juanda dan jalan Pajajaran. Selain di ketiga kawasan tersebut terdapat satu ruas di daerah Setu yakni di ruas jalan kompleks Puspitek.

4.7 Persebaran Gedung Bertingkat Tinggi di Kota Tangerang Selatan

Terkait dengan persebaran bangunan tinggi maka Kota Tangerang Selatan mempunyai bangunan tinggi sejumlah 46 bangunan yang tersebar merata di seluruh kecamatan Kota Tangerang Selatan. Secara garis besar menurut kawasan permukiman, persebaran gedung bertingkat tinggi di Kota Tangerang Selatan dapat dikelompokkan menjadi tiga kelompok, yaitu :

1. Kawasan Bumi Serpong Damai (BSD), yaitu terdapat 24 gedung bertingkat tinggi
2. Kawasan Bintaro, yaitu terdapat 13 gedung bertingkat tinggi.
3. Kawasan Ciputat-Pamulang terdapat tujuh gedung bertingkat tinggi.

Selain dari ketiga kawasan tersebut terdapat pula dua gedung bertingkat tinggi di daerah Kecamatan Setu dengan jarak yang berdekatan. Kedua gedung tersebut merupakan gedung laboratorium penelitian yang berada di dalam kompleks Puspitek - LIPI (Pusat Penelitian Ilmu dan Teknologi - Lembaga Ilmu Pengetahuan Indonesia).

Jika melihat lebih detail menurut wilayah administrasinya, sebagian besar gedung tinggi tersebut berada di Kecamatan Serpong Utara yang berjumlah 13 gedung dan ada kecamatan yang tidak memiliki satu pun gedung bertingkat tinggi, yakni di Kecamatan Ciputat. Lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel berikut.

Tabel 4.4 Jumlah Gedung Bertingkat Tinggi di Kota Tangerang Selatan

Kecamatan	Jumlah Gedung Bertingkat Tinggi
Serpong Utara	13
Serpong	9
Pondok Aren	13
Ciputat	0

Ciputat Timur	5
Setu	2
Pamulang	2
Total	46

Sumber : Pengolahan Data 2009

Gedung bertingkat tinggi tipe 1 tersebar hampir di seluruh kecamatan di Kota Tangerang Selatan dengan jumlah 39 gedung. Di kecamatan Serpong Utara terdapat 16 gedung, di kecamatan Serpong terdapat enam gedung, Di Kecamatan Pondok Aren terdapat sembilan gedung. Di kecamatan Ciputat Timur terdapat empat gedung. Di Kecamatan Pamulang terdapat dua gedung, dan di Kecamatan Setu terdapat dua gedung. Dan tidak ada satupun gedung bertingkat tinggi tipe 1 di Kecamatan Ciputat.

Gedung bertingkat tinggi tipe 2 berada di Kecamatan Serpong dengan jumlah dua gedung dan terdapat satu gedung bertingkat tinggi di Kecamatan Ciputat Timur. Sementara itu gedung bertingkat tinggi tipe 3 hanya berjumlah empat gedung yang kesemuanya terdapat di Kecamatan Pondok Aren.

Gedung bertingkat tinggi di kawasan Bumi Serpong Damai tersebar dalam 24 ruas. Ruas dua merupakan ruas dengan jumlah gedung bertingkat tinggi terbanyak, yakni berjumlah lima gedung. Sedangkan gedung bertingkat tinggi di kawasan Bintaro tersebar dalam 13 ruas. Ruas 38 merupakan ruas dengan jumlah gedung bertingkat tinggi terbanyak dengan jumlah tiga gedung. Di kawasan Ciputat-Pamulang gedung bertingkat tinggi tersebar dalam tujuh ruas, dimana ruas 47 merupakan ruas yang memiliki gedung bertingkat tinggi terbanyak yakni dengan jumlah tiga gedung.

BAB V

HASIL DAN PEMBAHASAN

5. 1. Hasil Penelitian

5. 1. 1 Persebaran Gedung Bertingkat Tinggi Menurut Tipe Gedung

Berdasarkan banyaknya lantai gedung bertingkat tinggi di Kota Tangerang Selatan dapat dikelompokkan menjadi tiga, yaitu gedung bertingkat tinggi Tipe 1, Tipe 2, dan Tipe 3. Dengan pengelompokkan sebagai berikut :

1. Gedung bertingkat tinggi tipe 1 dengan jumlah lantai 4-6 lantai,
2. Gedung bertingkat tinggi tipe 2 dengan ketinggian 7-8 lantai, dan
3. Gedung bertingkat tinggi tipe 3 dengan ketinggian diatas 8 lantai.

Berdasarkan klasifikasi tersebut dapat diketahui bahwa sebagian besar gedung bertingkat tinggi di Kota Tangerang Selatan tergolong pada Tipe 1 dan berjumlah 39 gedung. Sebagian besar gedung tersebut memiliki empat lantai (72% atau 28 gedung), terdapat sepuluh gedung yang berlantai lima, dan hanya satu gedung yang memiliki ketinggian enam lantai, yaitu gedung Rumah Sakit Medika yang terdapat di Kecamatan Serpong. Gedung gedung bertingkat tinggi Tipe 1 tersebut sebagian besar terdapat di Kecamatan Serpong Utara.

Jumlah gedung bertingkat tinggi Tipe 2 di Kota Tangerang Selatan hanya sebanyak tiga gedung saja, dan sama-sama memiliki tujuh lantai. Dari ketiga gedung ini, dua gedung berada di Kecamatan Serpong dan satu gedung lainnya terletak di Kecamatan Ciputat Timur. Sedangkan jumlah gedung bertingkat tinggi Tipe 3 adalah empat gedung, yang terdiri dari satu gedung berlantai 11 yaitu gedung Niaga, satu gedung berlantai 12 yaitu gedung yang sedang dibangun, dan dua gedung berlantai 16 yaitu gedung Permata Bank dan gedung Kosong (Eks Panin Bank). Keempat gedung bertingkat tinggi tersebut berada di Kecamatan Pondok Aren.

Berdasarkan klasifikasi tersebut, secara umum terlihat bahwa semakin banyak jumlah lantai gedung tinggi di Kota Tangerang Selatan maka jumlahnya semakin sedikit. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel berikut.

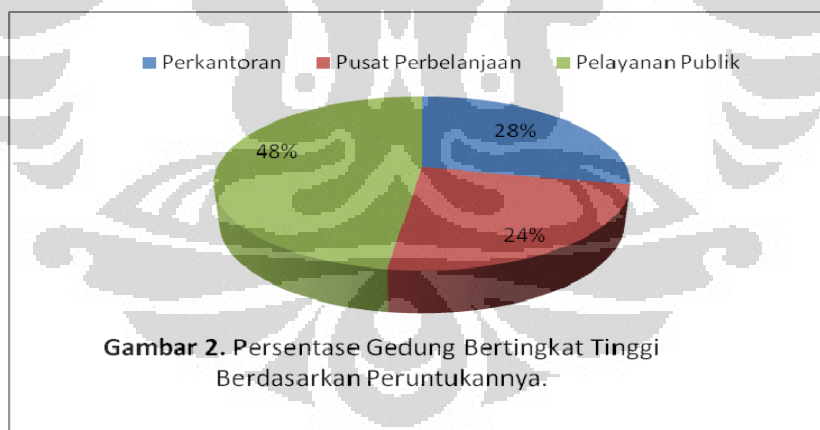
Tabel 5. 1 Keberadaan Gedung Bertingkat Tinggi Menurut Tipe Ketinggian di Kota Tangerang Selatan

Kecamatan	Jumlah Gedung Bertingkat Tinggi			
	Tipe 1	Tipe 2	Tipe 3	Total
Serpong Utara	14	0	0	14
Serpong	8	2	0	10
Pondok Aren	9	0	4	13
Ciputat	0	0	0	0
Ciputat Timur	4	1	0	5
Setu	2	0	0	2
Pamulang	2	0	0	2
Total	39	3	4	46

Sumber : Pengolahan Data 2009

5.1.2 Persebaran Gedung Bertingkat Tinggi Menurut Peruntukannya

Menurut Syaukat, S.F (2006), gedung bertingkat tinggi terbagi ke dalam empat kelas berdasarkan fungsi peruntukan / pemanfaatannya, yakni: perkantoran, pusat perbelanjaan, permukiman, dan pelayanan publik.



Gedung bertingkat tinggi yang fungsi peruntukannya sebagai gedung perkantoran berjumlah 13 gedung, diantaranya adalah gedung Niaga, Permata Bank, BCA, Sentosa Building, dan GRHA Telkom.

Gedung bertingkat tinggi yang fungsi peruntukannya sebagai pusat perbelanjaan berjumlah 11 gedung antara lain Mall WTC Matahari, BSD Junction, Melati Mas Square, dan ruko-ruko.

Gedung bertingkat tinggi yang fungsi peruntukannya sebagai pelayanan publik berjumlah 22 gedung antara lain gedung Universitas Pamulang, Omni Hospital, RS. Medika, RS. Internasional Bintaro, dan Universitas Muhammadiyah Jakarta.

5. 1. 3 Persebaran Gedung Bertingkat Tinggi Menurut Ruas Jalan

Dari 53 ruas jalan di daerah penelitian, gedung bertingkat tinggi hanya terdapat di 28 ruas jalan saja, sisanya tidak memiliki gedung bertingkat tinggi. Ruas jalan yang memiliki gedung bertingkat tinggi tersebut adalah jalan di Kecamatan Serpong Utara (jalan Serpong Raya dan jalan Pahlawan Seribu), kecamatan Serpong (jalan Pahlawan Seribu, jalan Letnan Sutopo, jalan Kapten Soebianto Djojohadikusumo, dan jalan Arteri Barat), Kecamatan Setu (jalan kompleks Puspitek), Kecamatan Pondok Aren (jalan Jendral Soedirman, jalan M.H. Thamrin, jalan Wahid Hasyim, jalan H.R. Rasuna Said, jalan Prof.Dr. Satrio, jalan Boulevard Bintaro Jaya, jalan Bintaro Utama 3A, jalan Puyuh Barat, dan jalan Pondok Betung Raya), Kecamatan Ciputat Timur (jalan Ir.H. Juanda / Ciputat Raya), Kecamatan Pamulang (jalan Pajajaran)

Jalan Serpong Raya merupakan jaringan jalan yang menghubungkan kawasan Serpong dan sekitarnya dengan Kota Tangerang di utara. Sehingga tidaklah mengherankan jika jaringan jalan ini selalu dilalui oleh penduduk di kedua kota tersebut. Pada tahap selanjutnya, tidaklah mengherankan jika pada kiri kanan jalan tersebut berkembang pusat pelayanan jasa dan perdagangan untuk melayani penduduk yang ada. Dengan kombinasi harga tanah yang relatif tinggi dan peruntukannya sebagai kawasan pelayanan jasa dan perdagangan, tetapi disini lain harus mampu menampung dengan kuantitas yang besar, maka bangunan akan berbentuk vertikal dalam bentuk gedung bertingkat tinggi. Sehingga tidaklah mengherankan jika gedung bertingkat tinggi di daerah penelitian, paling banyak terdapat di kiri kanan, dengan jumlah sebesar delapan gedung.

Tabel 5. 2 Keberadaan Gedung Bertingkat Tinggi Berdasarkan Ruas Jalan

Nama Jalan	Nomor Ruas Jalan	Jumlah Gedung bertingkat tinggi
Serpong Raya	1, 2, 3	8
Pahlawan Seribu	4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 16	9
Ocean Park	11	2
Kapt. Soebianto Djojohadikusumo	13, 14, 15	1
Letnan Sutopo	17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24	2
Arteri Barat	25, 26, 27, 28	2
Kompleks Puspitek	29	2
Jendral Soedirman	30, 31, 32	2
M.H. Thamrin	33, 34	2
Wahid Hasyim	35	1
H.R. Rasuna Said	36	1
Prof. Dr. Satrio	37	1
Boulevard Bintaro Jaya	38	3
Puyuh Barat	40	1
Bintaro Utama 3A	41, 42, 43, 44	1
Pondok Betung Raya	45, 46	1
Ir. H. Juanda / Ciputat Raya	47, 48, 49, 50	5
Pajajaran	51, 52, 53	2

Sumber : Pengolahan Data 2009

Berdasarkan pembagian ruas jalan yang dilakukan di penelitian ini, Jalan Serpong Raya memiliki 3 ruas. Ruas nomor 2, yang berada di utara jaringan jalan ini, merupakan ruas jalan di jalan Serpong Raya yang memiliki jumlah gedung bertingkat terbanyak, yaitu 5 gedung. Ruas jalan ini dimulai dari pertigaan jalan Serpong Raya dengan jalan Alam Sutera (depan Wisma Indah Kiat) hingga

pertigaan jalan Serpong Raya dengan jalan Telaga Gading Serpong. Jumlah gedung tinggi yang terdapat pada ruas jalan yang memiliki panjang sebesar 1.430 meter ini adalah sebanyak lima gedung, dimana kelima gedung tersebut memiliki ketinggian empat lantai, untuk lebih jelasnya dapat disajikan pada tabel 5.2 di atas.

5. 1. 4 Persebaran Gedung Bertingkat Tinggi Menurut Kelas Jalan

Berdasarkan kelas jalan, gedung bertingkat tinggi di Kota Tangerang Selatan hanya terdapat pada kelas jalan arteri dan jalan kolektor. Di kelas jalan arteri terdapat 34 gedung bertingkat tinggi, sedangkan yang terletak pada kelas jalan kolektor berjumlah 12 gedung. Pada kelas jalan lain atau jalan lingkungan, tidak ditemukan satupun gedung bertingkat tinggi di wilayah penelitain. Hal ini mungkin disebabkan karena umumnya gedung bertingkat tinggi memiliki fungsi sebagai penyedia pelayanan masyarakat, sehingga berada pada kelas jalan arteri dan kolektor agar lebih mudah dijangkau oleh masyarakat dari berbagai tempat. Sedangkan pada kelas jalan lingkungan dan lain umumnya berasosiasi dengan permukiman penduduk.

5. 2. Pembahasan

Pembahasan permasalahan penelitian ini difokuskan pada bagaimana persebaran tipe gedung bertingkat tinggi menurut ruas dan kelas jalan di Kota Tangerang Selatan. Cara pembahasannya didasarkan tipe jalan yang ada.

5. 2. 1. Gedung Bertingkat Tinggi Tipe 1

Gedung bertingkat tinggi tipe 1, yang merupakan gedung dengan jumlah lantai 4 hingga 6 lantai ini, di daerah penelitian tersebar dengan jumlah paling banyak yaitu sebanyak 39 gedung. Jika melihat kelas jalannya, sebagian besar (74% atau 29 gedung) berada di kelas jalan arteri. Sedangkan sisanya sebanyak

sepuluh gedung berada pada kelas jalan kolektor. Gedung bertingkat tinggi tipe 1, terdapat pada 24 ruas jalan. Semua itu dapat dilihat dalam lampiran Tabel 2.

Gedung bertingkat tinggi tipe 1 sebagian besar peruntukannya didominasi gedung-gedung untuk pelayanan publik yakni sekitar 51%. Terdapat sepuluh gedung tipe 1 (26%) yang merupakan gedung dengan pemanfaatan sebagai pusat perbelanjaan. Sedangkan 23 persennya merupakan gedung dengan pemanfaatan sebagai gedung perkantoran.

Gedung bertingkat tinggi tipe 1 mayoritas berada pada kelas jalan arteri. Gedung-gedung tersebut antara lain gedung Adira Finance, Wisma Indah Kiat, Universitas Muhammadiyah Jakarta, Toshiba, Bank Danamon, Dirjen Bea Cukai, Sentosa Building, Rumah Penangkaran Burung Walet, Ruko 7, Ruko 6, Ruko 5, Ruko 4, ILP English Course, Intermedia Bookstore, Isuzu, Ruko 3, Melati Mas Square, Omni Hospital, Ruko Dhuafa, Yayasan Santa Ursula, BCA, Mall WTC, GRHA Telkom, Universitas Pamulang (1 dan 2), Gedung (yang belum selesai dibangun), Ruko Kosong, Esso Mobil, dan RS Medika.

Gedung-gedung tersebut berada pada ruas 2, 47, 50, 5, 37, 16, 7, 3, 43, 8, 47, 23, 12, 6, 53, 5, dan 17.

Untuk gedung bertingkat tinggi tipe 1 yang berada pada kelas jalan kolektor adalah gedung SD-SMA Al-Azhar, Anita Salon, Asrama STAN, Gedung (Baru Dibangun), Gedung XL, Dealer Honda, RS Internasional Bintaro, Gedung Lab 1 dan 2 (Kompleks Puspitek), dan Sophos School. Gedung-gedung tersebut berada pada ruas 45, 30, 40, 32, 36, 33, dan 25.

5. 2. 2. Gedung Bertingkat Tinggi Tipe 2

Di Kota Tangerang Selatan, gedung bertingkat tinggi tipe 2 ini hanya berjumlah tiga gedung. Dua gedung terdapat di kecamatan Serpong dan satu gedung di Kecamatan Ciputat Timur. Dari ketiganya, terdapat dua gedung yang berada pada kelas jalan arteri. sedangkan satu gedung lagi berada pada kelas jalan kolektor. Gedung bertingkat tinggi tipe 2 ini terdapat dalam tiga ruas jalan. Semua itu dapat dilihat dalam tabel berikut :

Tabel 5. 3 Persebaran Kelas Gedung Bertingkat Tinggi Tipe 2 Berdasarkan Kelas dan Ruas Jalan

No.	Nama Gedung	Jumlah Lantai	Kelas Jalan	Ruas Jalan
1	BSD Junction	7	Jalan Arteri	9
2	EKA Hospital	7	Jalan Kolektor	25
3	Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah	7	Jalan Arteri	49

Sumber : Pengolahan Data, 2009

Gedung bertingkat tinggi tipe 2 lebih merata dalam hal peruntukannya. Gedung BSD Junction yang merupakan gedung dengan peruntukkan untuk kegiatan komersial berada pada jalan Pahlawan Seribu (pada ruas 9), Kecamatan Serpong, memiliki ketinggian tujuh lantai.

Sementara itu gedung lainnya adalah gedung dengan jenis peruntukkan untuk fasilitas kesehatan dan pendidikan, yakni Eka Hospital yang memiliki ketinggian tujuh lantai. Gedung ini terdapat di jalan Arteri Barat (pada ruas 25) di Kecamatan Serpong.

Gedung bertingkat tinggi terakhir adalah gedung kampus Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah yang berada pada jalan Ir. H. Juanda / Ciputat Raya (ruas 49), Kecamatan Ciputat Timur.

Gedung bertingkat tinggi tipe 2, yang berada pada kelas jalan arteri adalah gedung Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah dan BSD Junction. Kedua segmen tersebut berada pada ruas 9 dan 49. sedangkan yang berada pada kelas jalan kolektor adalah gedung Eka Hospital, yang terletak pada ruas 25.

5. 2. 3. Gedung Bertingkat Tinggi Tipe 3

Gedung bertingkat tipe 3 ini hanya berjumlah empat gedung dan kesemuanya berada di Kecamatan Pondok Aren. Dari kesemuanya hanya tiga gedung yang berada pada kelas jalan arteri, sedangkan satu gedung lagi berada pada kelas jalan kolektor. Gedung bertingkat tinggi tipe 3 ini terdapat dalam dua ruas jalan. Semua itu dapat dilihat dalam tabel berikut :

Tabel 5. 4 Persebaran Kelas Gedung Bertingkat Tinggi Tipe 3 Berdasarkan Kelas dan Ruas Jalan

No.	Nama Gedung	Jumlah Lantai	Kelas Jalan	Ruas Jalan
1	Gedung Niaga	11	Jalan Kolektor	35
2	Gedung Sedang Dibuat	12	Jalan Arteri	38
3	Gedung Kosong (Eks Panin Bank)	16	Jalan Arteri	38
4	Permata Bank	16	Jalan Arteri	38

Sumber : Pengolahan Data, 2009

Untuk gedung bertingkat tinggi tipe 3 kesemuanya merupakan gedung yang peruntukannya untuk perkantoran dan bisnis. Gedung tersebut adalah Gedung Niaga yang memiliki ketinggian 11 lantai dan berada di jalan Wahid Hasyim (ruas 35), gedung Permata Bank dan gedung kosong (bekas Panin Bank) yang keduanya sama-sama memiliki lantai 16 dan berada pada jalan Boulevard Bintaro Jaya (ruas 38), serta gedung yang sedang dibangun yang juga berada pada jalan Boulevard Bintaro Jaya (ruas 38) memiliki ketinggian 12 lantai.

Gedung bertingkat tinggi tipe 3, yang berada pada kelas jalan arteri adalah gedung Permata Bank, Gedung (Sedang dibangun), dan Gedung Kosong (seberang Permata Bank). Kesemuanya terletak pada ruas 38. Sedangkan yang berada pada kelas jalan kolektor yakni gedung Niaga yang terletak pada ruas 35.

5. 2. 4 Persebaran Gedung Bertingkat Tinggi Dalam Tiga Kawasan Pengelompokan

Persebaran gedung bertingkat tinggi di Kota Tangerang Selatan berdasarkan data yang didapat, terlihat adanya pengelompokan gedung tersebut ke dalam tiga kawasan pengelompokan:

a. Kawasan Bumi Serpong Damai (BSD)

Pesebaran gedung bertingkat tinggi di kawasan Bumi Serpong Damai ini berjumlah 24 gedung. Dari ke-24 gedung tersebut terdapat dua gedung yang berada pada kelas jalan kolektor, sedangkan sisanya berada pada jalan arteri. Mayoritas

gedung tersebar sepanjang jalan Serpong Raya sepanjang 4 km. Gedung bertingkat tinggi tipe 1 di BSD sebagian besar digunakan untuk bangunan komersial atau pusat-pusat perbelanjaan seperti ruko-ruko, Melati Mas Square, dan Mall WTC Matahari.

b. Kawasan Bintaro

Persebaran gedung bertingkat tinggi di kawasan Bintaro ini berjumlah 13 gedung. Mayoritas gedung tersebut peruntukannya sebagai gedung perkantoran, seperti gedung Permata Bank, gedung Niaga, dan Sentosa Building. Dari jumlah tersebut terdapat lima gedung yang berada pada jalan arteri sedangkan kedelapan sisanya lagi berada pada kelas jalan kolektor.

c. Kawasan Ciputat-Pamulang

Sedangkan persebaran gedung bertingkat tinggi di kawasan Ciputat-Pamulang berjumlah tujuh gedung yang kesemuanya terdapat pada kelas jalan arteri, dan tidak terdapat satupun gedung yang berada pada kelas jalan kolektor. Mayoritas gedung bertingkat tinggi di kawasan ini, peruntukannya sebagian besar untuk fasilitas publik (pendidikan, kesehatan, dan sebagainya) seperti gedung UIN Syarif Hidayatullah, Universitas Pamulang, dan Universitas Muhammadiyah Jakarta.

Ketiga hal tersebut terjadi memang wilayah-wilayah di Kota Tangerang Selatan pada awalnya telah ditetapkan peruntukannya seperti gedung bertingkat tinggi untuk perkantoran banyak di jumpai di kawasan Bintaro. Hal itu disebabkan memang daerah tersebut merupakan daerah yang diperuntukkan sebagai wilayah pusat bisnis. Sama halnya juga dengan di kawasan Serpong yang banyak dijumpai gedung bertingkat tinggi untuk pusat-pusat perbelanjaan atau bangunan komersial, karena memang diperuntukkan untuk kawasan perumahan. Dimana memang daerah Serpong terdapat beberapa perumahan seperti kompleks vila Melati Mas.

5. 2. 5 Kaitan Ruas Jalan

Melihat tabel 3 pada lembar lampiran, dapat dilihat daya tampung kendaraan di setiap ruas jalan yang terdapat gedung bertingkat tingginya. Kendaraan yang dihitung disini adalah mobil, karena kendaraan roda empat itulah yang memakan ruang (tempat) di ruas jalan yang dilaluinya. Dengan adanya

panjang dan lebar setiap ruas jalan, dapat diketahui luas ruas yang bersangkutan, dimana luas ruas jalan tersebut menandakan kapasitas kendaraan yang dapat ditampungnya.

Bila setiap lantai gedung bertingkat tinggi diasumsikan mewakili sekian kendaraan, maka dapat diketahui jumlah kendaraan yang keluar dari gedung bertingkat tinggi tersebut (dengan anggapan bahwa kendaraan-kendaraan tersebut keluar pada waktu yang sama). Sehingga bila luas satu kendaraannya dianggap 6 meter persegi, maka dapat diketahui besaran luas kendaraan yang keluar dari gedung-gedung bertingkat tinggi pada ruas jalan yang sama.

Selanjutnya daya tampung kendaraan di setiap ruas dapat diketahui dengan melihat besaran luas kendaraan yang keluar dibandingkan dengan luas ruas jalannya. Apabila nilai besaran luas kendaraan yang keluar, lebih kecil dari besaran luas ruas jalannya, maka dapat dikatakan bahwa daya tampung kendaraan ruas jalan tersebut masih baik / mampu. Apabila nilainya melebihi besaran luas ruas jalannya, maka dapat disebut bahwa daya tampung kendaraan ruas jalan tersebut sudah tidak baik lagi. Hal tersebutlah yang dapat menimbulkan kemacetan.

Dari asumsi seperti itu, maka penelitian ini bila dikembangkan lebih lanjut maka akan memperoleh hasil bahwa terdapat ruas-ruas jalan yang memiliki daya tampung kendaraan yang masih baik dan terdapat pula ruas-ruas jalan yang memiliki daya tampung kendaraan yang sudah tidak baik lagi. Di ruas-ruas jalan yang memiliki daya tampung kendaraan yang sudah tidak baik inilah yang sebaiknya tidak diizinkan mendirikan gedung bertingkat tinggi lagi.

BAB VI

KESIMPULAN

Gedung bertingkat tinggi di Kota Tangerang Selatan dipengaruhi oleh akses jalan yang ada, tidak ada gedung bertingkat tinggi yang terdapat pada kelas jalan lokal dan kelas jalan lain, hal ini dikarenakan oleh lebar jalan yang lebih besar sebagai akses masuk ke gedung bertingkat tinggi tersebut.

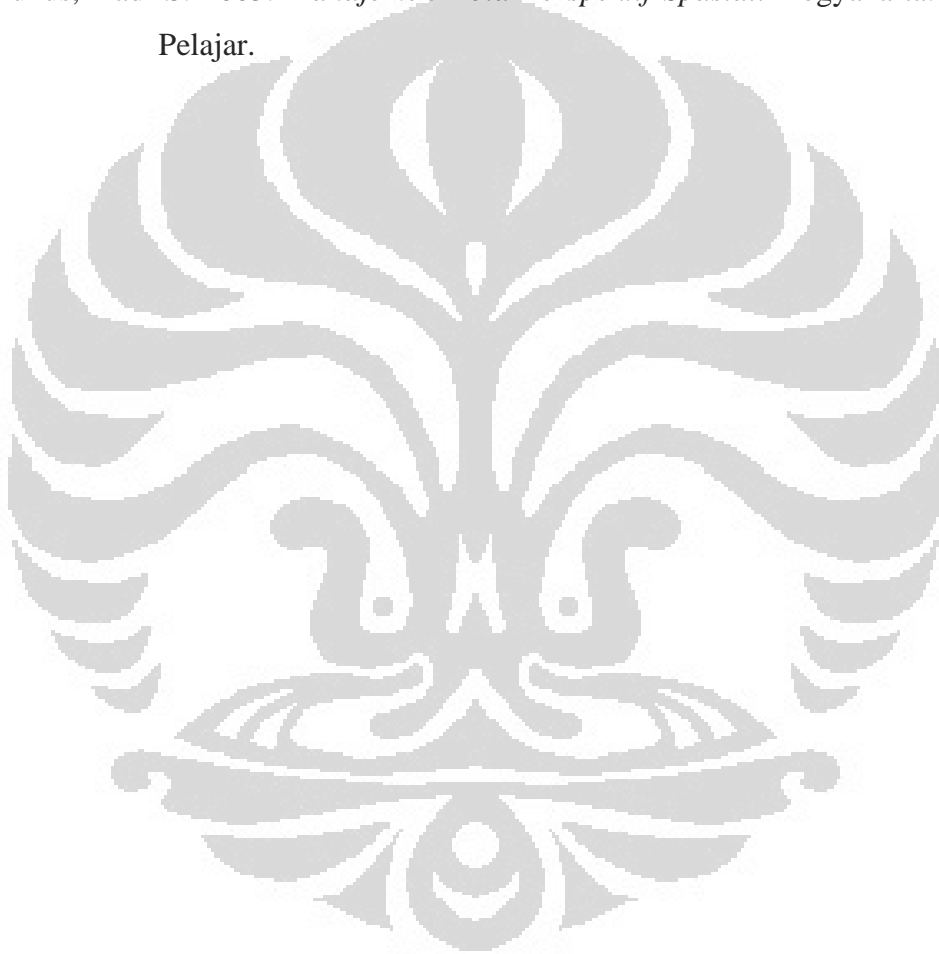
Gedung bertingkat tinggi di Kota Tangerang Selatan pun terlihat mengelompok di tiga kawasan pengelompokan yakni kawasan BSD (Bumi Serpong Damai) yang didominasi gedung bertingkat tinggi untuk bangunan komersial seperti ruko dan tempat-tempat perbelanjaan; kawasan Bintaro yang didominasi oleh gedung bertingkat tinggi untuk jenis bangunan perkantoran; dan kawasan Ciputat-Pamulang yang didominasi oleh gedung untuk pelayanan publik (pendidikan atau kesehatan).

Dominansi ketiga hal peruntukkan gedung tersebut hal terjadi memang wilayah-wilayah di Kota Tangerang Selatan pada awalnya telah ditetapkan peruntukkannya dalam tata ruang kabupaten Tangerang (sebelum pemekaran terjadi) seperti gedung bertingkat tinggi untuk perkantoran banyak di jumpai di kawasan Bintaro. Hal itu disebabkan memang daerah tersebut merupakan daerah yang diperuntukkan sebagai wilayah pusat bisnis. Sama halnya juga dengan di kawasan Serpong yang banyak dijumpai gedung bertingkat tinggi untuk pusat-pusat perbelanjaan atau bangunan komersial, karena memang diperuntukkan untuk kawasan perumahan.

DAFTAR PUSTAKA

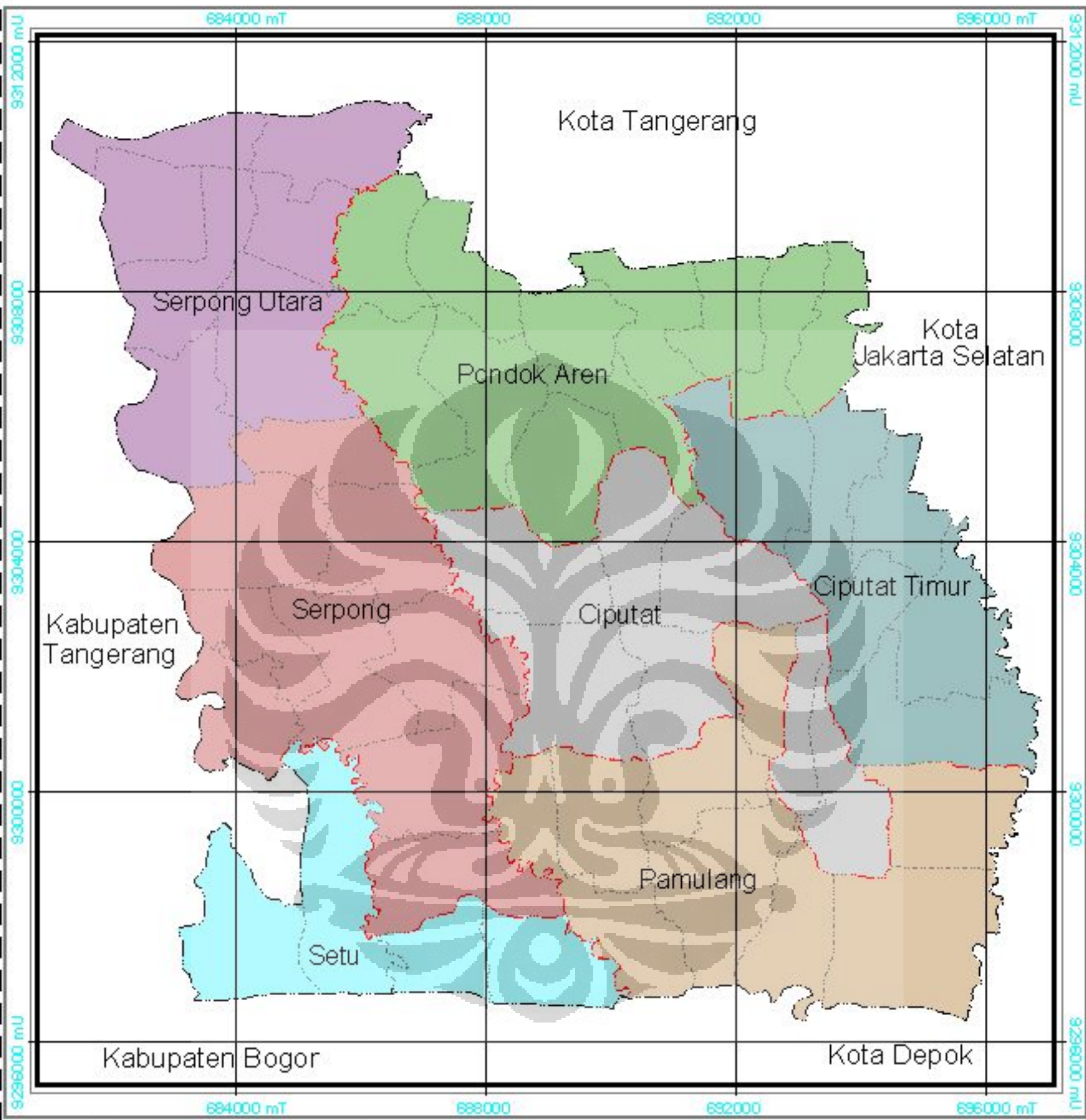
- Adiseno, 2001. *Pemusatan Gedung Tinggi di Jakarta*. Tesis Program Studi Magister Ilmu Geografi. FMIPA UI.
- Afriyanto. “Cipasera; Bakal Kota Tangerang Selatan”. 1 Apr 2009
<<http://www.afriyanto.wordpress.com/2007/12/22/cipasera-kota-tangerang-selatan>>
- Anonim, “Kota Tangerang Selatan”. 19 Mar 2009
<www.id.wikipedia.org/wiki/Kota_Tangerang_Selatan>
- Anonim, “Sejarah Tangsel” 11 Mei 2009
<<http://www.fkkotas.com/public/sejarah%20tangsel>>
- Anonim, Draft Laporan Akhir. Kriteria Teknis Ketinggian Bangunan di Kawasan Perumahan di Kabupaten Tangerang Tahun 2008.
- Bintarto, R. 1977. *Pengantar Geografi Kota*. U.P. Spring. Yogyakarta.
- Budianto. 2002. *Pertumbuhan Perumahan Dan Pengaruhnya Terhadap perubahan Struktur Ruang Kotamadya Jakarta Selatan tahun 1990-2000*. Jurusan Geografi FMIPA UI.
- Daldjoeni, N. 2003. *Geografi Kota dan Desa*. Bandung : PT. Alumni.
- Inkiriwang, A. 2007. *Iowa 80 Truckstop : Perkembangan Pusat Perkotaan di Daerah Pedesaan Scott County, Iowa*. Tesis Program Studi Kajian Wilayah Amerika. Universitas Indonesia.
- Jayadinata, J.T. 1986. *Tata Guna Tanah Dalam Perencanaan Pedesaan, Perkotaan, dan Wilayah*, Bandung : Institut Teknologi Bandung.
- Sadikin, Mulyadi. “Mari Kita Bangun Kota Tangsel Dengan Siddik, Amanah, Tabligh, Dan Fathonah Untuk Kesejahteraan Kita Bersama”. 23 Apr 2009.
<www.mulsad.blogspot.com>
- Sandy, I. M. 1977. *Penggunaan Tanah di Indonesia, Publikasi 75*. Jakarta: Dit. Tata Guna Tanah, Ditjen Agraria, Departemen Dalam Negeri.
- Sandy, I.M. 1985. *Geografi Regional Republik Indonesia*. Depok : Jurusan Geografi FMIPA UI.

- Schueller, W. 1977. *Highrise Building Structures*, John Willey & Sons, New York.
- Syaukat, Syarifah F. 2007. *Persebaran Gedung Perkantoran di DKI Jakarta*. Tesis Program Studi Magister Ilmu Geografi. FMIPA UI.
- Wirjaatmadja, M.S.W.H. 1992. *Perkembangan Struktur Kota Bekasi dan Kaitannya dengan Lingkungan Hidup*. Tesis Program Studi Ilmu Lingkungan. Universitas Indonesia.
- Yunus, Hadi S. 2005. *Manajemen Kota Perspektif Spasial*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.



ADMINISTRASI

KOTA TANGERANG SELATAN



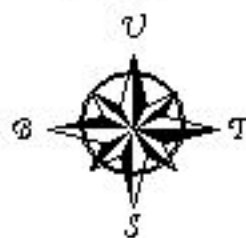
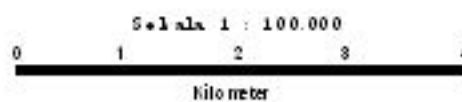
KETERANGAN

Wilayah Administrasi Kecamatan

- Kecamatan Ciputat
- Kecamatan Ciputat Timur
- Kecamatan Pamulang
- Kecamatan Pondok Aren
- Kecamatan Serpong
- Kecamatan Serpong Utara
- Kecamatan Setu

Batas Administrasi

- Batas Kota
- Batas Kecamatan
- Batas Kelurahan



Petunjuk Letak Peta



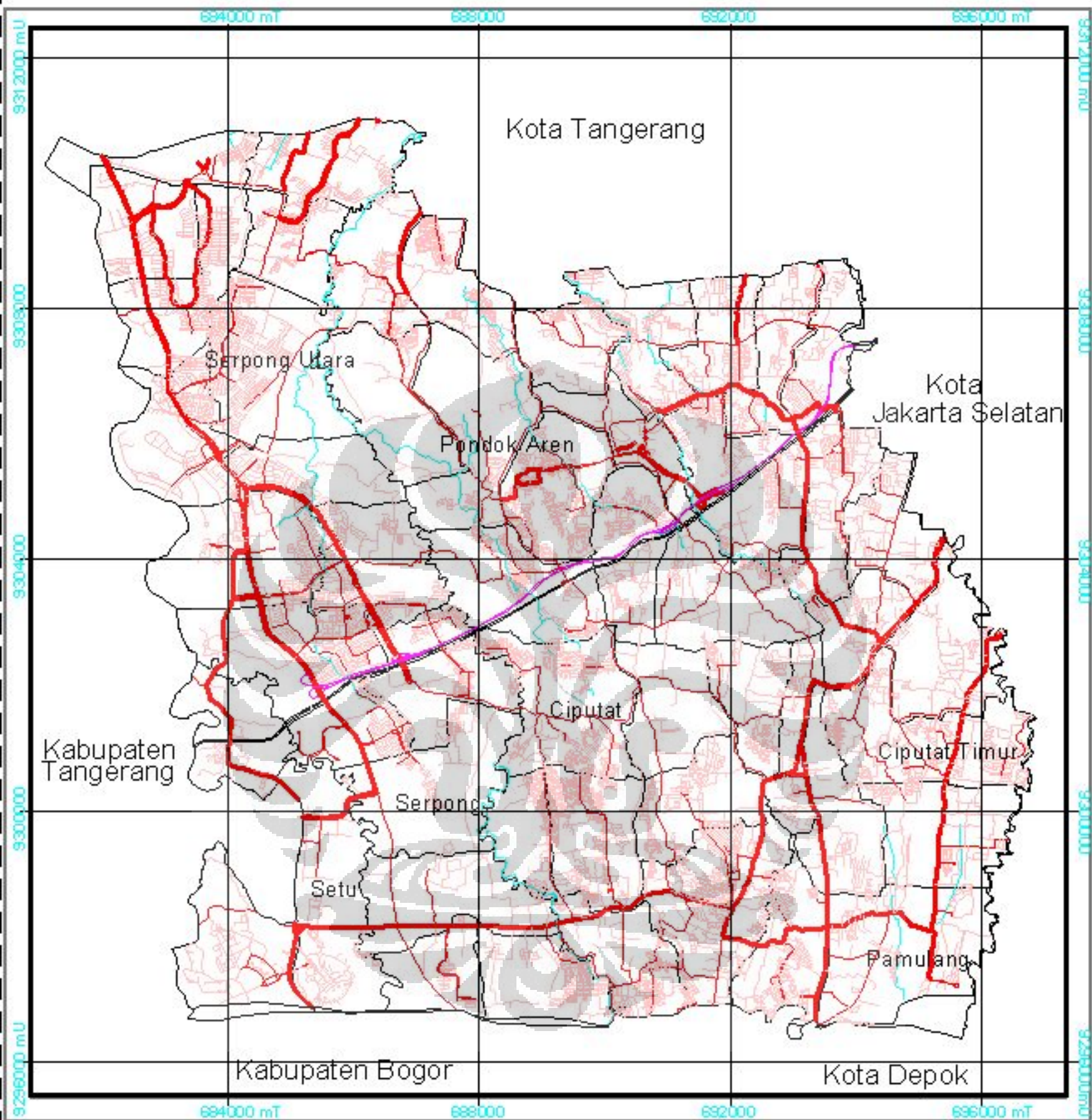
Kota Tangerang Selatan

Persebaran gedung..., Heru Gustiawan Budiman, FMIPA UI, 2009

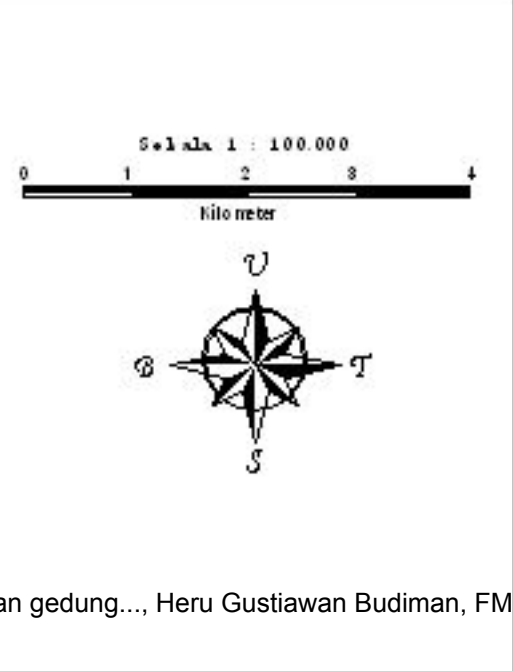
Sumber : 1. Bappeda Kabupaten Tangerang

JARINGAN JALAN

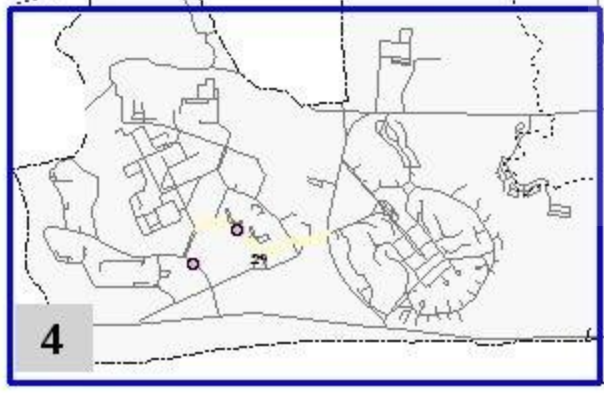
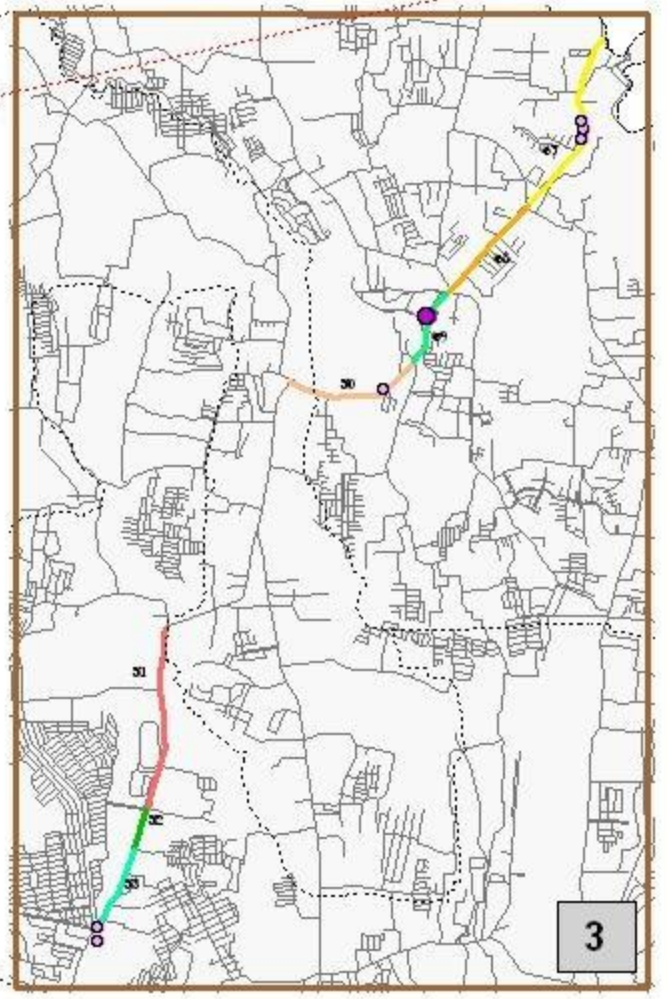
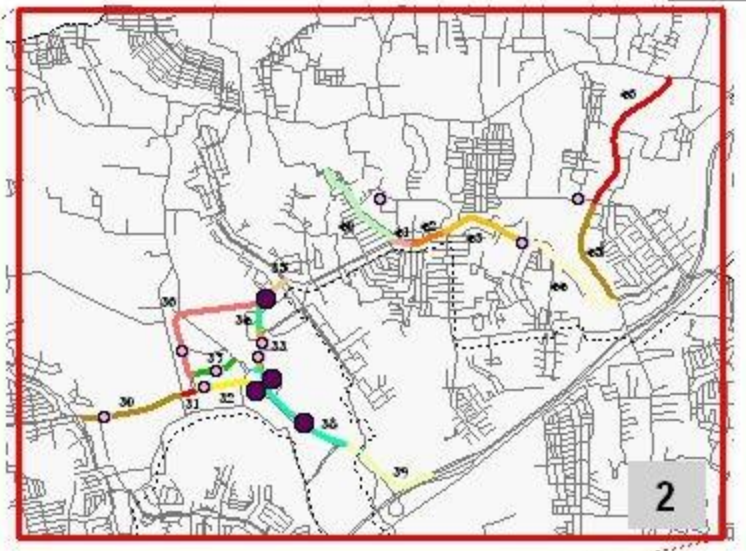
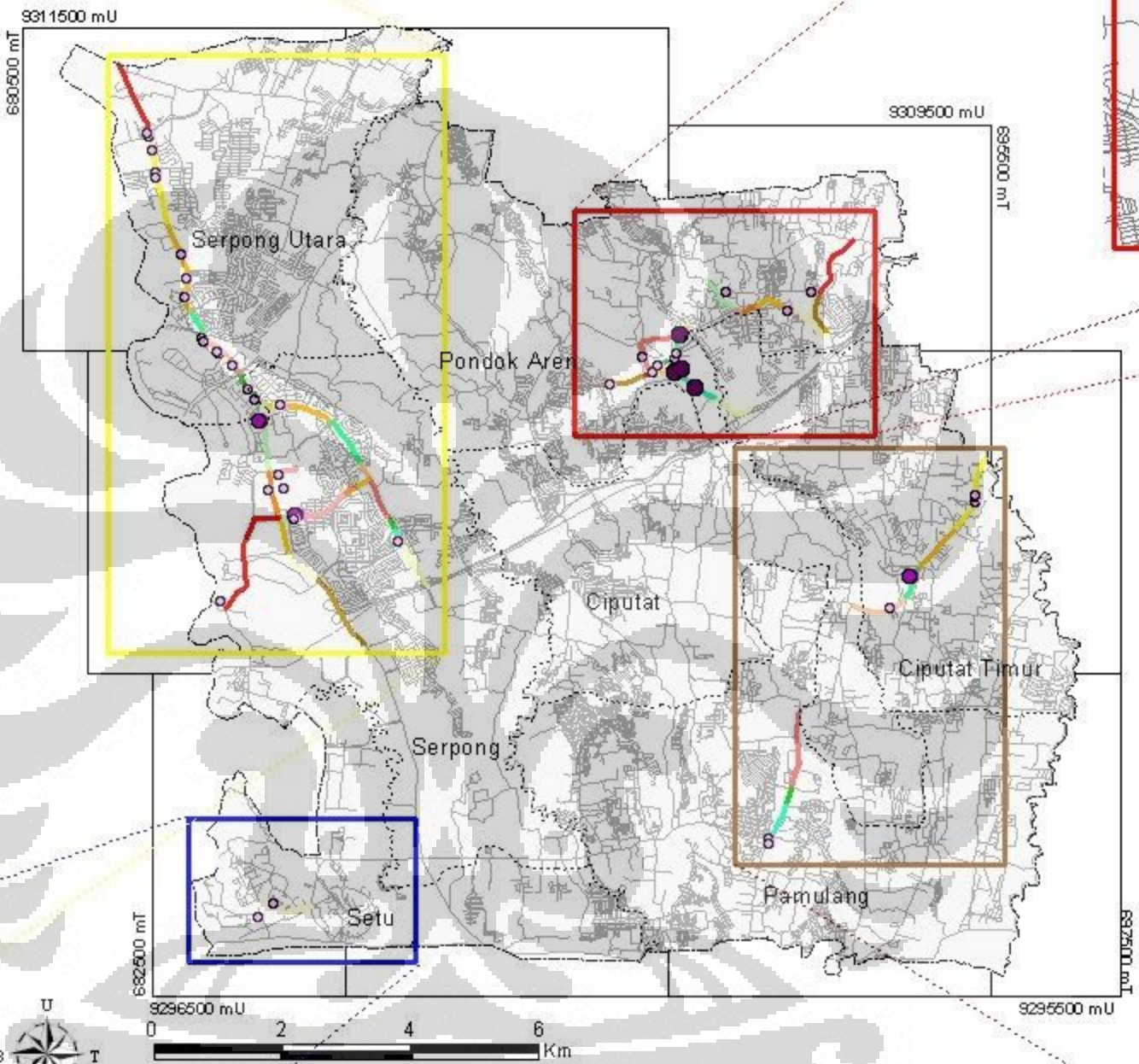
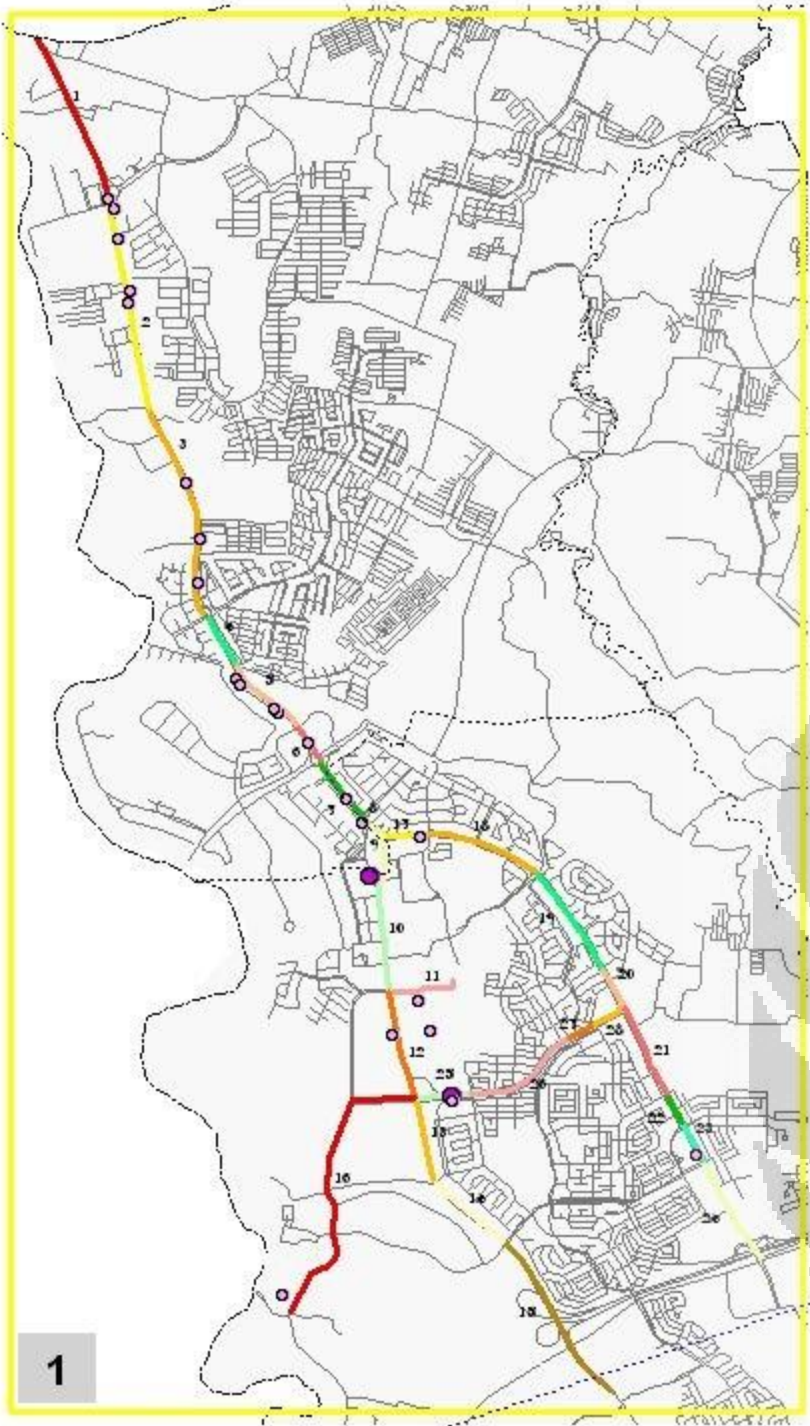
KOTA TANGERANG SELATAN



- KETERANGAN**
- Jalan Arteri
 - Jalan Kolektor
 - Jalan Lokal
 - Jalan Tol
 - Rel Kereta Api
 - ~ Sungai
 - Batas Administrasi



PERSEBARAN GEDUNG BERTINGKAT TINGGI BERDASARKAN KELAS JALAN KOTA TANGERANG SELATAN



Keterangan

- Peta Detail
- Bagian 1 (Satu)
 - Bagian 2 (Dua)
 - Bagian 3 (Tiga)
 - Bagian 4 (Empat)
- Batas Administrasi
- Batas Kabupaten
 - Batas Kecamatan

- Gedung Bertingkat Tinggi
- Tipe 1 (4 - 6 Lantai)
 - Tipe 2 (7 - 8 Lantai)
 - Tipe 3 (> 8 Lantai)
 - Jalan
 - Ruas Jalan (Perbedaan warna menunjukkan ruas jalan yang berbeda)

Petunjuk Letak Peta



682000 mT

684000 mT

686000 mT

9310000 mU

9308000 mU

9306000 mU

9304000 mU

9302000 mU

9310000 mU

9308000 mU

9306000 mU

9304000 mU

9302000 mU

PERSEBARAN GEDUNG BERTINGKAT TINGGI BERDASARKAN JARINGAN JALAN

KOTA TANGERANG SELATAN

BAGIAN 1



Keterangan

Batas Administrasi

----- Batas Kabupaten

..... Batas Kecamatan

Gedung Bertingkat Tinggi

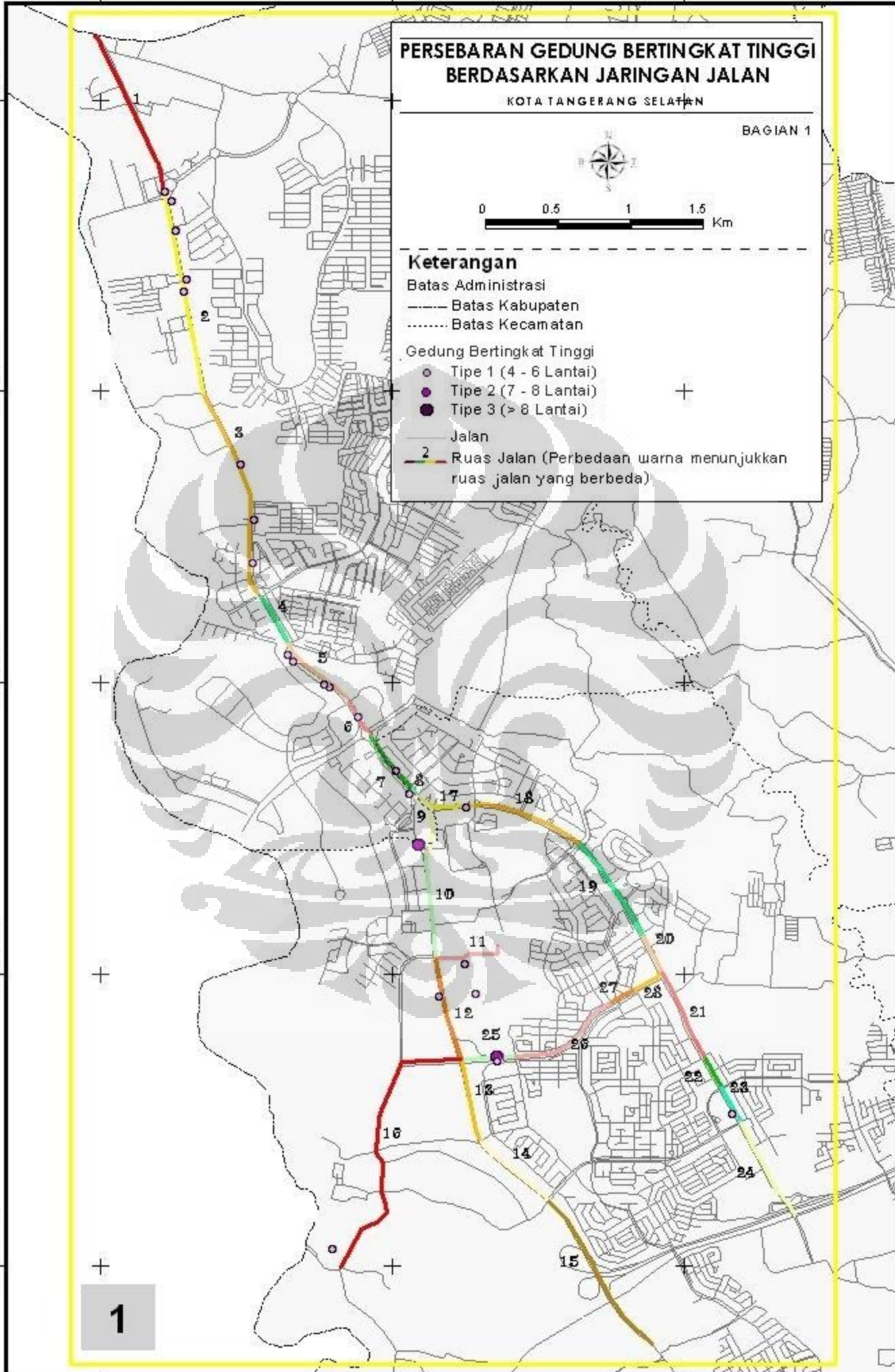
○ Tipe 1 (4 - 6 Lantai)

● Tipe 2 (7 - 8 Lantai)

● Tipe 3 (> 8 Lantai)

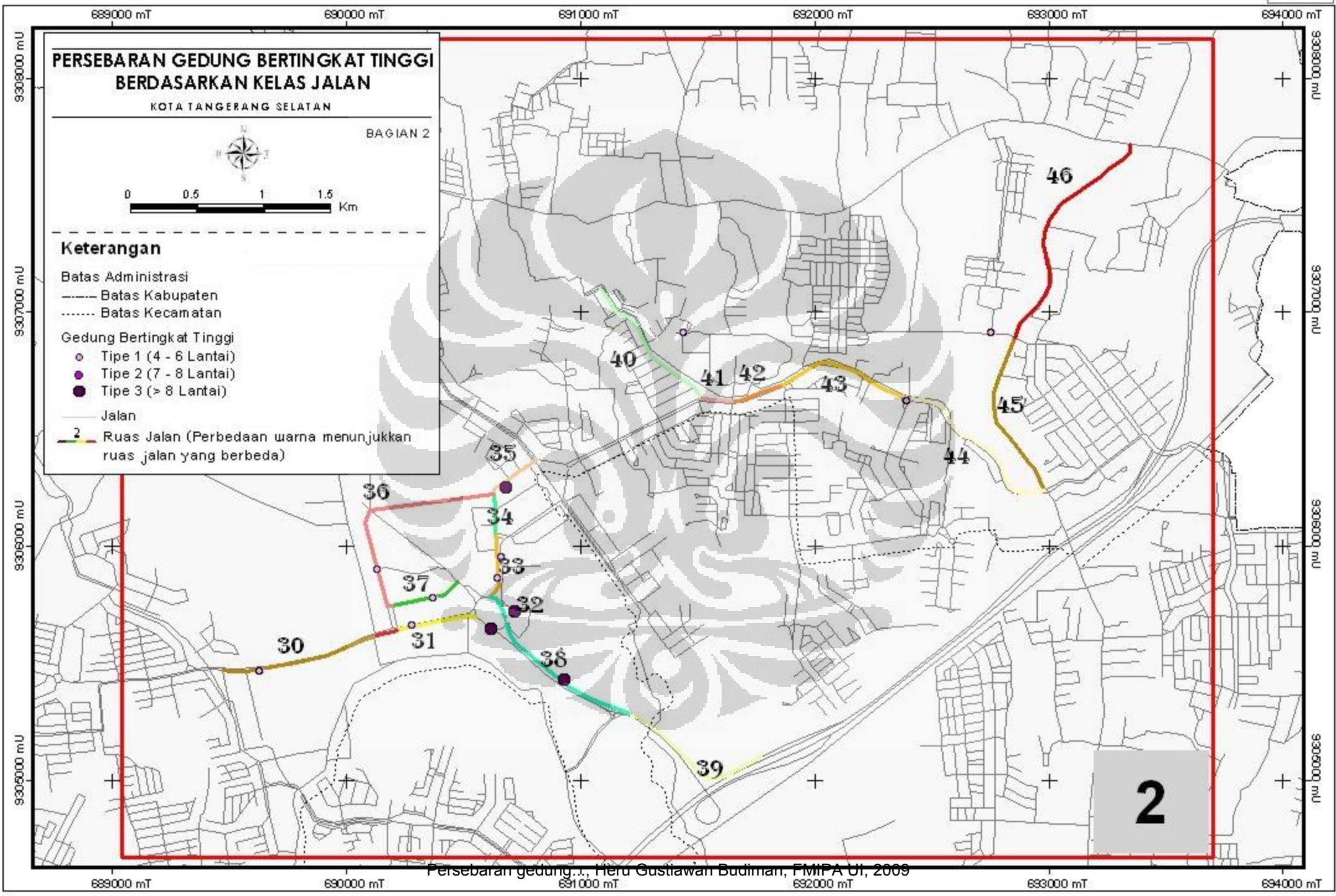
Jalan

2 Ruas Jalan (Perbedaan warna menunjukkan ruas jalan yang berbeda)



682000 mT

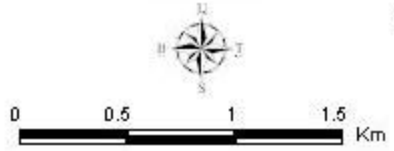
686000 mT



**PERSEBARAN GEDUNG BERTINGKAT TINGGI
BERDASARKAN KELAS JALAN**

KOTA TANGERANG SELATAN

BAGIAN 2



Keterangan

Batas Administrasi

----- Batas Kabupaten

..... Batas Kecamatan

Gedung Bertingkat Tinggi

○ Tipe 1 (4 - 6 Lantai)

● Tipe 2 (7 - 8 Lantai)

● Tipe 3 (> 8 Lantai)

— Jalan

— Ruas Jalan (Perbedaan warna menunjukkan ruas jalan yang berbeda)

692000 mT 693000 mT 694000 mT 695000 mT

PERSEBARAN GEDUNG BERTINGKAT TINGGI BERDASARKAN KELAS JALAN

KOTA TANGERANG SELATAN

BAGIAN 3



Keterangan

Batas Administrasi

----- Batas Kabupaten

..... Batas Kecamatan

Gedung Bertingkat Tinggi

○ Tipe 1 (4 - 6 Lantai)

● Tipe 2 (7 - 8 Lantai)

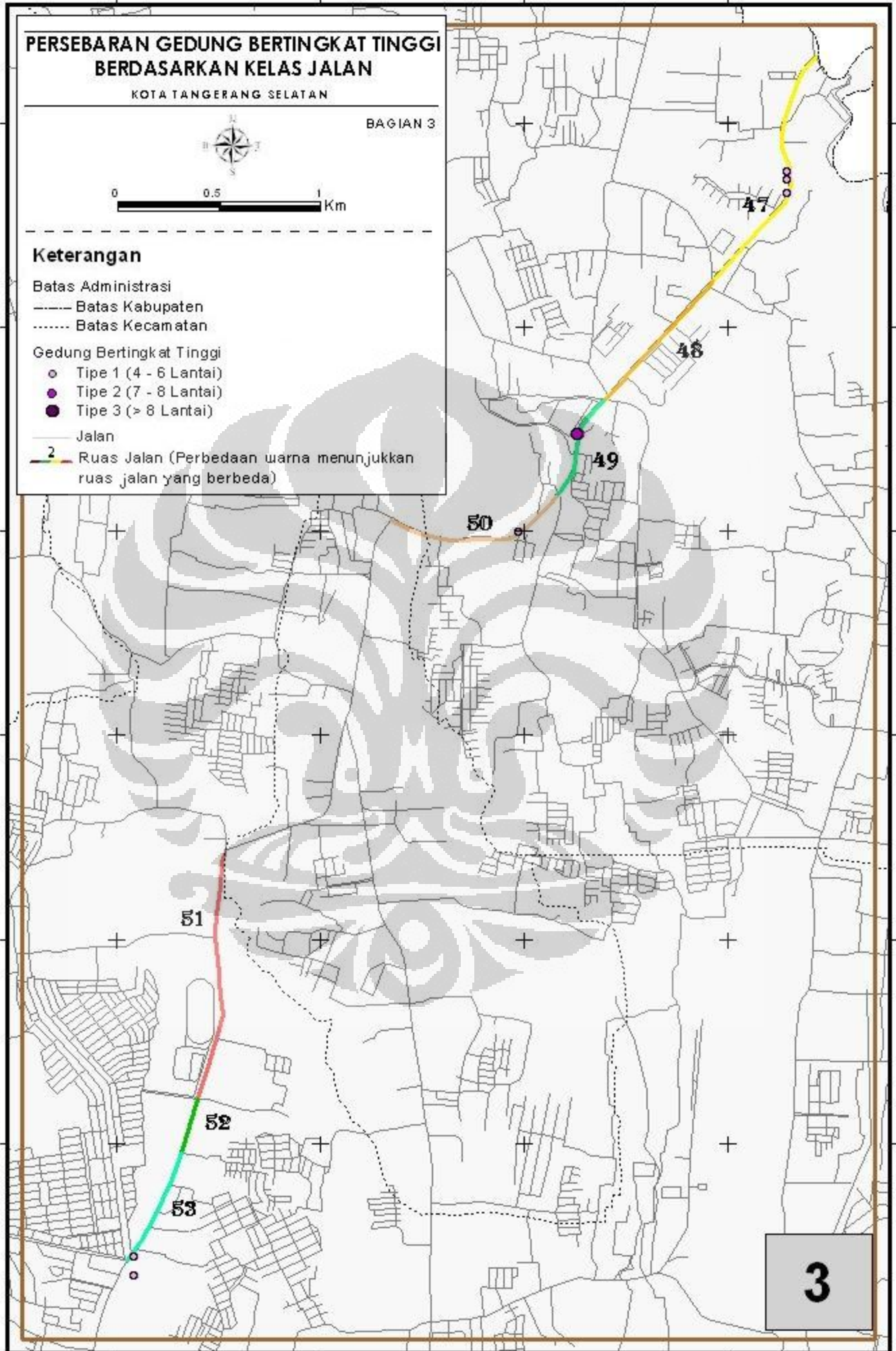
● Tipe 3 (> 8 Lantai)

Jalan

2 Ruas Jalan (Perbedaan warna menunjukkan ruas jalan yang berbeda)

9304000 mU
9303000 mU
9302000 mU
9301000 mU
9300000 mU
9299000 mU

9304000 mU
9303000 mU
9302000 mU
9301000 mU
9300000 mU
9299000 mU



3

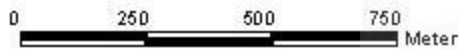
692000 mT 693000 mT 694000 mT 695000 mT

683000 mT 684000 mT 685000 mT 686000 mT

PERSEBARAN GEDUNG BERTINGKAT TINGGI BERDASARKAN KELAS JALAN

KOTA TANGERANG SELATAN

BAGIAN 4



Keterangan

- Batas Administrasi
- Batas Kabupaten
- Batas Kecamatan
- Gedung Bertingkat Tinggi
 - Tipe 1 (4 - 6 Lantai)
 - Tipe 2 (7 - 8 Lantai)
 - Tipe 3 (> 8 Lantai)

- Jalan
- 2 Ruas Jalan (Perbedaan warna menunjukkan ruas jalan yang berbeda)

9298000 mU

9298000 mU

9297000 mU

9297000 mU

4

683000 mT 684000 mT 685000 mT 686000 mT

LAMPIRAN

Tabel 1. Persebaran Gedung Bertingkat Tinggi Berdasarkan Kelas dan Ruas Jalan

Nama Gedung	Lantai	Tipe Gedung	Kelas Jalan	Ruas
Adira Finance, Wisma Indah Kiat, Universitas Muhammadiyah Jakarta, Toshiba, Bank Danamon, Dirjen Bea Cukai, Sentosa Building, Rumah Penangkaran Burung Walet, Ruko 7, Ruko 6, Ruko 5, Ruko 4, ILP English Course, Intermedia Bookstore, Isuzu, Ruko 3, Melati Mas Square, Omni Hospital, Ruko Dhuafa, Yayasan Santa Ursula, BCA, Mall WTC, GRHA Telkom, Universitas Pamulang (1 dan 2), Gedung Belum Jadi, Ruko Kosong, Esso Mobil, dan RS Medika.	4, 5, dan 6	Tipe 1	Arteri	2, 47, 50, 5, 37, 16, 7, 3, 43, 8, 47, 23, 12, 6, 53, 5, dan 17
SD-SMA Al-Azhar, Anita Salon, Asrama STAN, Gedung (Baru Dibangun), Gedung XL, Dealer Honda, RS Internasional Bintaro, Gedung Lab 1 dan 2 (Kompleks Puspitek), dan Sophos School.	4 dan 5	Tipe 1	Kolektor	45, 30, 40, 32, 36, 33, dan 25
Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah dan BSD Junction.	7	Tipe 2	Arteri	9 dan 49
Eka Hospital.	7	Tipe 2	Kolektor	25
Permata Bank, Gedung (Sedang dibangun), dan Gedung Kosong (seberang Permata Bank).	12 dan 16	Tipe 3	Arteri	38
Gedung Niaga	11	Tipe 3	Kolektor	35

Sumber : Pengolahan Data, 2009

Tabel 2. Persebaran Kelas Gedung Bertingkat Tinggi Tipe 1
Berdasarkan Kelas dan Ruas Jalan

No.	Nama Gedung	Jumlah Lantai	Kelas Jalan	Ruas Jalan
1	Adira Finance	4	Jalan Arteri	2
2	SD, SMP, SMU AL-Azhar	4	Jalan Kolektor	45
3	Anita Salon	4	Jalan Kolektor	30
4	Asrama STAN	4	Jalan Kolektor	40
5	Bank Danamon	4	Jalan Arteri	5
6	Direktorat Jendral Bea Cukai	4	Jalan Arteri	5
7	Gedung (Baru Dibangun)	4	Jalan Kolektor	32
8	Gedung XL	4	Jalan Kolektor	36
9	Dealer Honda	4	Jalan Kolektor	33
10	ILP English Course	4	Jalan Arteri	50
11	Intermedia Bookstore	4	Jalan Arteri	43
12	Isuzu	4	Jalan Arteri	5
13	Melati Mas Square	4	Jalan Arteri	3
14	Omni Hospital	4	Jalan Arteri	2
15	Gedung Lab. (Kompleks PUSPITEK) 2	4	Jalan Kolektor	31
16	Rumah Sakit Internasional Bintaro	4	Jalan Kolektor	33
17	Ruko (Dhuafa)	4	Jalan Arteri	47
18	Ruko 3	4	Jalan Arteri	8
19	Ruko 4	4	Jalan Arteri	2
20	Ruko 5	4	Jalan Arteri	2
21	Ruko 6	4	Jalan Arteri	3
22	Ruko 7	4	Jalan Arteri	7
23	Rumah Penagkaran Burung Walet	4	Jalan Arteri	16
24	Sentosa Building	4	Jalan Arteri	37
25	Toshiba	4	Jalan Arteri	50
26	Universitas Muhammadiyah Jakarta	4	Jalan Arteri	47
27	Wisma Indah Kiat	4	Jalan Arteri	2
28	Yayasan Santa Ursula	4	Jalan Arteri	23
29	BCA	5	Jalan Arteri	12
30	Gedung Belum Selesai Dibangun	5	Jalan Arteri	11
31	ESSO Mobil	5	Jalan Arteri	5
32	GRHA Telkom	5	Jalan Arteri	6
33	Mall WTC Matahari	5	Jalan Arteri	3
34	Gedung Lab. (Kompleks PUSPITEK) 1	5	Jalan Kolektor	31
35	Ruko (Masih Kosong)	5	Jalan Arteri	11
36	Sophos School	5	Jalan Kolektor	25
37	Universitas Pamulang	5	Jalan Arteri	53
38	Universitas Pamulang 2	5	Jalan Arteri	53
39	Rumah Sakit Medika	6	Jalan Arteri	17

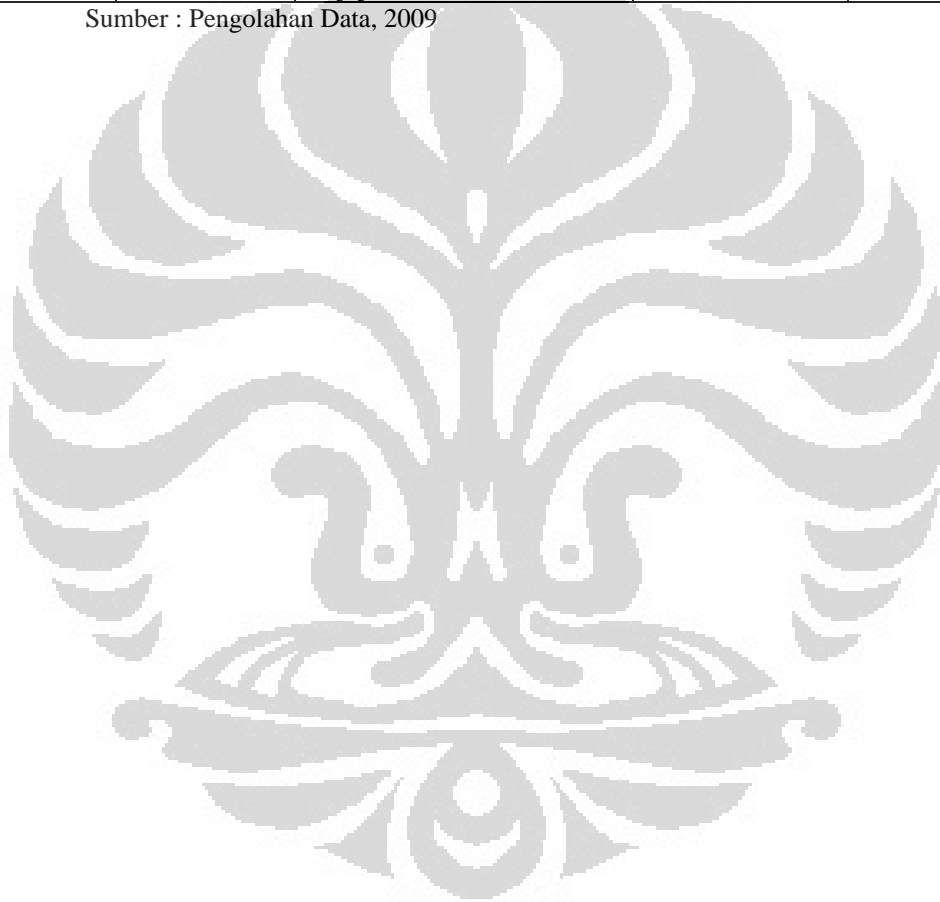
Sumber : Pengolahan Data, 2009

Tabel 3. Ruas Jalan Lokasi Gedung Bertingkat Tinggi

Ruas	Kelas Jalan	Nama Jalan	Panjang Ruas (m)	Jumlah Gedung
1	Arteri	Serpong Raya	1.157	-
2	Arteri	Serpong Raya	1.430	5
3	Arteri	Serpong Raya	1.456	3
4	Arteri	Pahlawan Seribu	369	-
5	Arteri	Pahlawan Seribu	586	4
6	Arteri	Pahlawan Seribu	268	1
7	Arteri	Pahlawan Seribu	478	1
8	Arteri	Pahlawan Seribu	55	1
9	Arteri	Pahlawan Seribu	461	1
10	Arteri	Pahlawan Seribu	704	-
11	Kolektor	Ocean Park	485	2
12	Arteri	Kapt. Soebianto Djojohadikusumo	716	1
13	Arteri	Kapt. Soebianto Djojohadikusumo	587	-
14	Arteri	Kapt. Soebianto Djojohadikusumo	616	-
15	Arteri	Kapt. Soebianto Djojohadikusumo	1.225	-
16	Arteri	Pahlawan Seribu	1.990	1
17	Arteri	Letnan Sutopo	420	1
18	Arteri	Letnan Sutopo	787	-
19	Arteri	Letnan Sutopo	770	-
20	Arteri	Letnan Sutopo	285	-
21	Arteri	Letnan Sutopo	642	-
22	Arteri	Letnan Sutopo	236	-
23	Arteri	Letnan Sutopo	284	1
24	Arteri	Letnan Sutopo	723	-
25	Arteri	Arteri Barat	373	2
26	Arteri	Arteri Barat	793	-
27	Kolektor	Arteri Barat	192	-
28	Kolektor	Arteri Barat	208	-
29	Kolektor	Kompleks Puspitek	912	2
30	Kolektor	Jendral Sudirman	683	1
31	Kolektor	Jendral Sudirman	90	-
32	Kolektor	Jendral Sudirman	349	1
33	Kolektor	M.H. Thamrin	294	2
34	Kolektor	M.H. Thamrin	164	-
35	Kolektor	Wahid Hasyim	248	1
36	Kolektor	H.R. Rasuna Said	982	1
37	Kolektor	Prof.Dr. Satrio	308	1
38	Kolektor	Boulevard Bintaro Jaya	794	3
39	Arteri	Pintu Tol Pondok Aren	687	-
40	Arteri	Puyuh Barat	660	1
41	Arteri	Bintaro Utama 3A	141	-
42	Kolektor	Bintaro Utama 3A	222	-
43	Arteri	Bintaro Utama 3A	602	1

44	Arteri	Bintaro Utama 3A	767	-
45	Arteri	Pondok Betung Raya	741	1
46	Arteri	Pondok Betung Raya	1.047	-
47	Arteri	Ir.H. Juanda / Ciputat Raya	1.301	3
48	Kolektor	Ir.H. Juanda / Ciputat Raya	779	-
49	Kolektor	Ir.H. Juanda / Ciputat Raya	544	1
50	Arteri	Ir.H. Juanda / Ciputat Raya	927	1
51	Arteri	Pajajaran	1.233	-
52	Arteri	Pajajaran	272	-
53	Arteri	Pajajaran	598	2

Sumber : Pengolahan Data, 2009



1. Foto-foto Gedung Bertingkat Tinggi Tipe 1



Foto 1. Universitas Pamulang



Foto 2. Laboratorium Puspitek

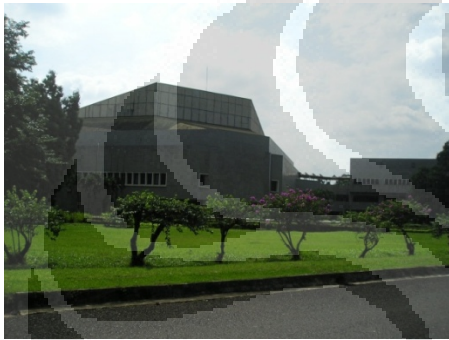


Foto 3. Laboratorium Puspitek 2



Foto 4. Rumah Penangkaran Burung Walet



Foto 5. Ruko Sedang Dibangun



Foto 6. Ruko Kosong



Foto 7. Gedung BCA



Foto 8. Sophos School



Foto 9. Ruko di Sebelah BSD Junction



Foto 10. Ruko 3 (Bumiputera)



Foto 11. Bank Danamon



Foto 12. Dirjen Bea Cukai



Foto 13. Isuzu



Foto 14. Wisma Indah Kiat



Foto 15. Adira Finance



Foto 16. Mall WTC Matahari



Foto 17. GRHA Telkom



Foto 18. Rumah Sakit Medika BSD



Foto 19. Intermedia Bookstore



Foto 20. Asrama STAN



Foto 21. RS Internasional Bintaro



Foto 22. Anita Salon

2. Foto-foto Gedung Bertingkat Tinggi Tipe 2



Foto 1. German Centre



Foto 2. Eka Hospital



Foto 3. BSD Junction



Foto 4. UIN Syarif Hidayatullah

3. Foto-foto Gedung Bertingkat Tinggi Tipe 3:



Foto 1. Permata Bank



Foto 2. Gedung Kosong (Eks Bank Panin)



Foto 3. Gedung Sedang Dibangun



Foto 4. Gedung Niaga