

# **KONSEP PERENCANAAN KOTA BARU DI KECAMATAN CITANGKIL KOTA CILEGON**

Nikita Derajat Putri<sup>1</sup>, Budi Sulisty<sup>2</sup>

Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Esa Unggul  
Jln. Arjuna Utara No. 9, Tol Tomang Kebon Jeruk Jakarta 11510  
nikitaderajatputri95@gmail.com

## **Abstract**

*Cilegon City is one of the National Activity Centers (PKN) which serves to serve national and international scale activities based on industrial activities, trade and services. Cilegon City has an industrial sector that is growing rapidly and has an impact on the high number of workers. The development of industrial activities in the city of Cilegon is inseparable from social activity that requires space to allocate workers' needs, especially the need for housing equipped with its facilities and infrastructure. Citangkil Subdistrict is one of the sub-districts in Cilegon which is directed to the development of settlements and has very good development potential because of the strategic location of Citangkil Sub-District and supported by related policies. The purpose of this study is to plan a new urban planning concept in Citangkil District which is equipped with complementary needs components such as supporting facilities and infrastructure. The analytical method used is determining location based on site selection criteria, external and internal analysis in the form of carrying capacity, capacity, location analysis, accessibility analysis, analysis of new city component requirements, and analysis of three level of product. The study shows that new city planning in Citangkil Subdistrict with the potential possessed by applying the Mixed Use Development concept can be an alternative solution in meeting the needs of settlements equipped with supporting facilities and infrastructure so that workers no longer live outside Cilegon City.*

**Keywords:** *Cilegon City, industry, new city, planning concept, three level of product, mixed use development.*

## **Abstrak**

Kota Cilegon merupakan salah satu Pusat Kegiatan Nasional (PKN) yang berfungsi untuk melayani kegiatan skala nasional maupun internasional berbasis kegiatan industri, perdagangan dan jasa. Kota Cilegon memiliki sektor industri yang berkembang dengan pesat dan berdampak pada jumlah tenaga kerja yang tinggi. Perkembangan kegiatan industri di Kota Cilegon tidak terlepas dari kegiaian sosial yang membutuhkan ruang untuk mengalokasikan kebutuhan pekerja, terutama kebutuhan akan hunian yang dilengkapi dengan sarana dan prasarananya. Kecamatan Citangkil merupakan salah satu kecamatan di Kota Cilegon yang diarahkan untuk perkembangan permukiman dan memiliki potensi perkembangan yang sangat baik karena lokasi Kecamatan Citangkil yang strategis serta didukung oleh kebijakan terkait. Tujuan dari studi ini adalah merencanakan konsep perencanaan kota baru di Kecamatan Citangkil yang dilengkapi dengan komponen pelengkap kebutuhan seperti sarana dan prasarana penunjangnya. Metode analisis yang digunakan yaitu menentukan lokasi berdasarkan kriteria pemilihan lokasi, analisis eksternal dan internal berupa daya dukung, daya tampung, analisis lokasi, analisis aksesibilitas, analisis kebutuhan komponen kota baru, dan analisis three level of the product. Hasil studi menunjukkan bahwa perencanaan kota baru di Kecamatan Citangkil dengan potensi yang dimiliki dengan menerapkan konsep *Mixed Use Development* dapat menjadi alternatif solusi dalam memenuhi kebutuhan permukiman yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana penunjang kegiatan sehingga pekerja tidak lagi tinggal di luar Kota Cilegon.

**Kata Kunci:** *Kota Cilegon, industri, kota baru, konsep perencanaan, three level of the product, mixed use development.*

## **Pendahuluan**

Perkembangan kota baru di Indonesia dimulai sejak tahun 1950-an dan terus berkembang menjadi landasan pemikiran konseptual dalam memecahkan masalah mengenai fenomena yang terjadi dan pada umumnya disebabkan adanya ketidakseimbangan antara kebutuhan (*demand*) dengan sediaan (*supply*). Sumber daya alam

(termasuk ruang) mempunyai keterbatasan, sementara sisi lain kebutuhan akan sumber daya lain meningkat sejalan dengan perkembangan kegiatan manusia. Ketidakseimbangan antara kebutuhan dengan ketersediaan telah banyak dicoba untuk diminimalkan dengan pendekatan-pendekatan pembangunan yang bersifat komprehensif.

Berdasarkan UU Nomor 26 Tahun 2007 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (RTRWN) terdapat 2 Pusat Kegiatan Nasional di Provinsi Banten. Kota-kota yang dimaksud adalah Kota Serang dan Kota Cilegon. Kota Cilegon ditetapkan sebagai Pusat Kegiatan Nasional yaitu kawasan perkotaan yang berfungsi untuk melayani kegiatan skala internasional, nasional atau beberapa provinsi berbasis kegiatan Industri dan jasa yang berpotensi meningkatkan perekonomian daerah.

Pesatnya perkembangan industri di Kota Cilegon dalam 5 tahun terakhir menyumbang sekitar 62(%) dari Produk Domestik Regional Bruto Kota Cilegon sehingga dapat menyerap banyak tenaga kerja, akan tetapi dengan perkembangan yang pesat ini tidak diimbangi dengan perkembangan pada sektor *real estate* yang dalam periode waktu 2010-2014 nilai Produk Domestik Regional Bruto nya hanya 6% dari PDRB Kota Cilegon yang artinya sektor *real estate* ini tidak berkembang pesat seperti pada sektor industri.

Jumlah tenaga kerja yang diserap setiap tahunnya meningkat yang menyebabkan pertumbuhan jumlah penduduk juga meningkat sehingga permukiman sangat dibutuhkan untuk tempat tinggal bagi para tenaga kerja dari sektor industri dan sektor lainnya. Jumlah tenaga kerja pada tahun 2012-2014 bahwa adanya fluktuasi jumlah tenaga kerja setiap tahunnya. Angkatan kerja yang berasal dari sektor perdagangan, hotel dan restaurant yaitu sebesar 27,54% kemudian diikuti oleh sektor Industri pengolahan 22,92% dan sektor jasa-jasa sebesar 22,63%.

Jumlah penduduk di Kota Cilegon semakin meningkat, akan tetapi tidak dengan ketersediaan permukiman di Kota Cilegon yang masih terbatas, sehingga menyebabkan sebagian tenaga kerja tinggal di luar Kota Cilegon. Oleh karena permintaan yang terus meningkat dan semakin mendesak maka perlunya kota baru berbasis kota Industri dengan menggunakan prinsip *Mixed Used Development*.

Diharapkan kota baru ini dapat memenuhi kebutuhan permukiman di Kota Cilegon dan pekerja tidak lagi tinggal di luar Kota Cilegon. Kota baru ini direncanakan di bangun di selatan Kota Cilegon karena sesuai dengan RTRW Kota Cilegon yang mengarahkan perkembangan kota baru ke bagian selatan kota tepatnya di Kecamatan Citangkil.

## Metode Penelitian

Metode pada penelitian ini memiliki 2 pendekatan: Pendekatan Teori, teori yang digunakan untuk menganalisa masalah dengan merujuk pada teori-teori yang berlaku dan berhubungan dengan kriteria atau aspek-aspek perencanaan kota baru di Kecamatan Citangkil. Serta tinjauan kebijakan

berdasarkan rencana pengembangan kota cilegon di RTRW 2010-2030 yang dilakukan untuk merencanakan perkembangan kota;

Pendekatan lapangan, yaitu pendekatan yang dilakukan secara langsung ke Kecamatan Cilegon melalui observasi guna mengetahui, memahami dan mengidentifikasi kondisi eksisting lingkungan.

Sumber data diperoleh dari data primer dan data sekunder, dengan mengkombinasi beberapa teknik diantaranya; survey lapangan (observasi lapangan), studi perpustakaan. Penggabungan tersebut bertujuan untuk lebih memahami kondisi lapangan dan permasalahan di wilayah studi. Informasi yang didapat melalui survey primer maupun studi perpustakaan (data primer maupun sekunder) akan di rumuskan secara kuantitatif. Data sekunder dan primer yang dibutuhkan dalam studi ini adalah:

- Data yang berhubungan dengan perencanaan pengembangan kota baru
- Peraturan perundang-undangan dan kebijakan yang terkait dengan perencanaan kota baru di Kecamatan Citangkil.

Sedangkan analisis yang digunakan dalam penelitian ini terbagi ke dalam 3 analisis, yakni:

### 1) Analisis Tapak

Dalam melakukan analisis tapak terkait kondisi fisik lingkungan yang harus diperhatikan adalah daya dukung dan perhitungan daya tampung kawasan, Daya dukung kawasan berupa kemiringan lereng, jenis tanah, hidrologi dan rawan bencana. Sedangkan perhitungan daya tampung kawasan dilakukan dengan menggunakan menggunakan pedoman Teknik Analisis Aspek Fisik dan Lingkungan.

### 2) Analisis Aksesibilitas

Analisis aksesibilitas dilakukan untuk melihat jalur akses yang dapat dilalui untuk menuju kawasan dan mengetahui seberapa besar tingkat aksesibilitas pada suatu kawasan. Dalam analisis ini dilakukan melalui estimasi perhitungan jarak dan waktu dari kota dan fasilitas utama seperti stasiun kereta api, terminal dan jalur yang dapat dilalui oleh kendaraan pribadi maupun transportasi umum.

### 3) Konsep Perencanaan

Dalam analisis *site planning* akan dilakukan berdasarkan arahan pengembangan dan kebijakan terkait dan potensi yang dimiliki oleh Kecamatan Citangkil sebagai permukiman dengan menggunakan prinsip *Mixed Used* yaitu menggabungkan beberapa komponen dalam suatu kawasan agar tercipta suatu kawasan yang lengkap dan saling terintegrasi. Setelah analisis *site planning*, kemudian analisis yang akan dilakukan adalah membuat rencana blok dengan mengkavling-kavling kawasan sesuai dengan peruntukannya.

**Hasil dan Pembahasan  
Gambaran Umum Wilayah**

Kota Cilegon sebagai kota yang memiliki banyak potensi terutama dalam kegiatan ekonomi memiliki sektor Industri, perdagangan dan jasa yang sangat besar dan banyak menyerap tenaga kerja akan tetapi perkembangan hal ini belum diimbangi dengan ketersediaan akan hunian sehingga memaksa adanya suatu upaya untuk memenuhi kebutuhan hunian bagi para pekerja di Kota Cilegon. Upaya ini dilakukan dengan perencanaan pengembangan kota baru yang merupakan suatu permukiman skala besar dilengkapi dengan sarana dan prasarana kota.

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Cilegon Nomor 3 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Cilegon, Rencana pola ruang kawasan budi daya yang direncanakan untuk kawasan perumahan dengan kepadatan sedang diarahkan pada wilayah Kecamatan Pulomerak, Purwakarta dan Citangkil.

Kecamatan Citangkil memiliki luas wilayah sebesar 22,98 Km<sup>2</sup>, memiliki kondisi lahan yang berbukit dan berada pada ketinggian ketinggian sekitar 42-77 meter diatas permukaan laut dengan kemiringan lahan 7%. Kondisi isi sesuai dengan ketentuan dasar fisik lingkungan perumahan yaitu Kemiringan lahan tidak melebihi 15% dan tidak berada di bawah permukaan air. Karakteristik pola pengguna lahan di Kecamatan Citangkil merupakan perpaduan antara perkotaan dan pedesaan. Terdapat areal perumahan/pemukiman, persawahan, Tegal, Industri dan dipergunakan untuk keperluan lainnya.

Daerah pusat industri di Kecamatan Citangkil adalah Kelurahan Warnasari dimana lebih dari 77% lahannya digunakan sebagai lahan industri. Sedangkan yang menjadi pusat pemukiman penduduk di Kecamatan Citangkil adalah Kelurahan Citangkil yaitu sekitar 83 Ha.

Dilihat dari penggunaan lahan yang ada Kecamatan Citangkil bukan merupakan kawasan lindung (*catchment area*), olahan pertanian, hutan produksi, daerah buangan limbah pabrik, daerah bebas bangunan pada area Bandara, daerah dibawah jaringan listrik tegangan tinggi.

Temperatur udara rata-rata di Kecamatan Citangkil yaitu berkisar 27<sup>o</sup>C dengan Intensitas curah hujan di Kecamatan Citangkil rata-rata 123mm/tahun. Keadaan suhu di Kecamatan Citangkil yang relatif sama dengan keadaan iklim Indonesia pada umumnya. Hal ini menandakan bahwa Kecamatan Citangkil memiliki udara yang tidak berbahaya bagi kesehatan dan bukan daerah yang mempunyai pencemaran udara.

Kecamatan Citangkil memiliki sumber air dan kemampuan hidrologi relatif cukup baik. Hal ini dikarenakan Kecamatan Citangkil sudah terlayani oleh jaringan PDAM dan memiliki sumber air tanah dengan kedalaman rata-rata 15-20 meter. Kondisi air bersih di Kecamatan Citangkil tidak berwarna, tidak berbau sehingga dapat dimanfaatkan untuk air minum dan tidak terdapat pencemaran air.


Kecamatan Citangkil memiliki kemudahan aksesibilitas yang cukup mudah dengan adanya stasiun Krenceng dan terminal bus. Kecamatan Citangkil juga di lalui akses Jalan Nasional yaitu Jalan Lingkar Selatan Cilegon dan Jalan Raya Cilegon.

Lokasi perencanaan berada di bagian selatan Kecamatan Citangkil yang terhubung langsung dengan Jalan Lingkar Selatan Kota Cilegon, dengan lokasi yang strategis memberikan peluang besar untuk dapat dimanfaatkan sebagai pusat permukiman baru di Kota Cilegon. Oleh karena keterkaitan yang dimiliki oleh lokasi perencanaan ini adalah salah satu lokasi yang paling sering dilalui untuk menghubungkan berbagai kawasan, seperti kawasan industri menuju pusat kota, menuju Kecamatan Citangkil dan menuju luar Kota Cilegon, begitu juga sebaliknya menjadikan lokasi perencanaan sebagai lokasi memiliki pergerakan cukup tinggi.

**Kriteria Pemilihan Lokasi Perencanaan Kota Baru**

Di Kecamatan Citangkil terdapat 3 alternatif lokasi yang memungkinkan direncanakan sebagai kota baru, aspek yang dinilai sesuai dengan Standar Pelayanan Minimal Sebuah Kota, adapun aspek penilaian adalah sebagai berikut:

Tabel 1  
Alternatif Lokasi Kota Baru

Alternatif	Aspek Penilaian				
	Aksesibilitas	Harga Lahan/m <sup>2</sup>	Kepadatan Penduduk	Utilitas	Kontur
I 	Jalan Raya Cilegon	Rp. 600.000,-	tinggi	Air Baku (Air tanah, Waduk Krenceng, PDAM Cilegon Mandiri)	Relatif datar dengan kemiringan 5%

II		Jalan Lingkar Selatan	Rp. 500.000,-	tinggi	Listrik (PLN) Air Baku (Air tanah, Waduk Krenceng, PDAM Cilegon Mandiri)	Relatif datar, memiliki nilai NJOP tinggi Kawasan ini memiliki kontur yang relatif datar dan sebagian sudah terbangun, memiliki nilai NJOP tinggi
III		Jalan Lingkar Selatan Jalan Ir. Sutami Jalan Raya Anyer Dekat dengan fasilitas umum (Terminal Cilegon, dan Stasiun Krenceng) Dekat dengan Pusat Kota Cilegon Dekat dengan kawasan industri	Rp. 400.000,-	rendah	Listrik (PLN) Air baku Waduk Krenceng	Relatif datar dengan kemiringan 7% Tersedia lahan kosong yang cukup luas

Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2016.

Berdasarkan analisis pada 3 alternatif lokasi yang memungkinkan untuk direncanakan sebagai kota baru dan akan dipilih satu buah kawasan.

Pemilihan lokasi dilakukan dengan menggunakan metoda *Decision Analysis*, yang dikembangkan oleh Benjamin B. Tregoe dan Charles H. Keppner.

Tabel 2  
Aspek Menguntungkan

Indikator	Bobot	Alternatif I		Alternatif II		Alternatif III		Keterangan
		Nilai	Hasil	Nilai	Hasil	Nilai	Hasil	
Aksesibilitas	8	8	64	7	56	10	80	9-10 Sangat Baik
Harga lahan	10	4	40	5	50	10	100	7-8 Baik
Kepadatan penduduk	7	6	42	8	56	10	70	5-6 Sedang
Air baku	6	6	36	8	48	10	60	3-4 Buruk
Kontur	4	8	32	10	40	7	28	0-2 Sangat Buruk
Listrik	5	8	40	9	45	10	50	
<b>Total</b>			<b>254</b>		<b>295</b>		<b>388</b>	

Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2016.

Tabel 3  
Aspek Merugikan

No	Aksesibilitas	Kemungkinan	Alternatif I		Alternatif II		Alternatif III	
			Akibat	Hasil	Akibat	Hasil	Akibat	Hasil
1	Ke kota	10	4	40	5	50	3	30
2	Ke tol	8	5	40	6	48	3	24
	<b>Total</b>			<b>80</b>		<b>98</b>		<b>54</b>

Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2016.

**Keterangan**

- 9-10 : Sangat Buruk
- 7-8 : Buruk
- 5-6 : Sedang
- 3-4 : Baik
- 0-2 : Baik Sekali

Berdasarkan penilaian di atas, pembuatan keputusan untuk memilih satu lokasi didapat melalui pengurangan dari aspek yang menguntungkan dan merugikan. Perhitungan nilai tersebut dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 4  
Hasil Penilaian

Alternatif I	Alternatif II	Alternatif III
254-80= 174	295-98= 197	388-54= 334

Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2016.

Berdasarkan kriteria penilaian kawasan, kawasan yang terpilih untuk direncanakan kota baru adalah lokasi III.

**Analisis Kebutuhan Komponen Kota Baru**

Analisis ini dilakukan dengan berpedoman kepada SNI 03-1733-2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan. Pada analisis ini jumlah penduduk kota baru direncanakan memiliki jumlah penduduk ±28.000 jiwa.

**Sarana Perdagangan dan Niaga**

Jumlah kebutuhan sarana perdagangan dan niaga di lokasi perencanaan kota baru yaitu 1 pasar lingkungan/pusat perbelanjaan, dengan luas lahan yang dibutuhkan 10.000m<sup>2</sup>. Kemudian membutuhkan juga pertokoan berjumlah 5 unit dengan total luas lahan 15.000m<sup>2</sup>.

Tabel 5  
Kebutuhan Sarana Perdagangan dan Niaga

Jenis Sarana	Standar Penduduk (jiwa)	Jumlah Rencana Fasilitas (Unit)	Luas Lahan Minimum (m <sup>2</sup> )	Total Luas Lahan (m <sup>2</sup> )
Toko/Warung	2.50	112	100	11.200
Pertokoan	6.000	5	3.000	15.000
Pusat Pertokoan + pasar lingkungan	30.000	1	10.000	10.000

Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2016.

**Sarana Pendidikan**

Sarana Pendidikan merupakan salah satu bagian penting dalam menunjang pengembangan sumber daya manusia. Dalam perencanaan kota baru ini Sekolah Menengah Atas dibutuhkan untuk

jumlah penduduk ±28.000 jiwa adalah 6 unit dengan lahan yang dibutuhkan sebesar 75.000 m<sup>2</sup>. Sedangkan Sekolah menengah Pertama berjumlah 6 unit, Sekolah Dasar 18 Unit dan Taman Kanak-Kanak 22 Unit. Dengan perbandingan lahan yang dibutuhkan seluas 54.000 m<sup>2</sup>, 36.000 m<sup>2</sup> dan 11.000 m<sup>2</sup>.

Tabel 6  
Kebutuhan Sarana Pendidikan

Jenis Sarana	Standar Penduduk (jiwa)	Jumlah Rencana Fasilitas (Unit)	Luas Lahan Minimum (m <sup>2</sup> )	Total Luas Lahan (m <sup>2</sup> )
TK	1.250	22	500	11.000
SD	1.600	18	2.000	36.000
SMP	4.800	6	9.000	54.000
SMA	4.800	6	12.500	75.000
Taman Baca	2.500	11	150	1.650

Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2016.

**Sarana Kesehatan**

Fasilitas kesehatan berfungsi untuk memberikan pelayanan kesehatan kepada masyarakat dan memiliki peran yang sangat penting dalam sebuah kota. Berdasarkan hasil analisis, kota baru ini membutuhkan 1 Apotek dan 6 Praktek Dokter dengan luas lahan masing-masing sarana adalah 150 m<sup>2</sup> dan 1.200 m<sup>2</sup>. Posyandu berjumlah 22 Unit dengan total luas lahan 1.320 m<sup>2</sup>, 1 unit Klinik Bersalin dan puskesmas yang memiliki kebutuhan luas lahan 3.000 m<sup>2</sup> dan 300 m<sup>2</sup>.

Tabel 7  
Kebutuhan Sarana Kesehatan

Jenis Sarana	Standar Penduduk (jiwa)	Jumlah Rencana Fasilitas (Unit)	Luas Lahan Minimum (m <sup>2</sup> )	Total Luas Lahan (m <sup>2</sup> )
Posyandu	1.250	22	60	1.320
Klinik Bersalin	30.000	1	3.000	3.000
Puskesmas	20.000	1	300	300
Praktek Dokter	5.000	6	200	1.200
Apotek	30.000	1	150	150

Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2016.

**Sarana Sosial dan Budaya**

Dalam melakukan perencanaan kebutuhan sarana sosial dan budaya berdasarkan hasil analisis kota baru ini membutuhkan 22 unit masjid dengan total luas lahan 66.000 m<sup>2</sup>, 11 balai serbaguna dengan kebutuhan lahan seluas 5.500 m<sup>2</sup> dan 1 unit balai serbaguna dengan luas lahan 3.000 m<sup>2</sup>.

**Tabel 8**  
**Kebutuhan Sarana Sosial dan Budaya**

Jenis Sarana	Standar Penduduk (jiwa)	Jumlah Rencana Fasilitas (Unit)	Luas Lahan Minimum (m <sup>2</sup> )	Total Luas Lahan (m <sup>2</sup> )
Masjid	1.250	22	3.000	66.000
Balai Pertemuan	2.500	11	500	5.500
Balai Serbaguna	30.000	1	3.000	3.000

Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2016.

**Ruang Terbuka Hijau dan Prasarana Umum**

Dalam perencanaan kota baru dibutuhkan adanya ruang terbuka hijau yang didalamnya terdapat taman kecil dan taman bermain serta prasarana umum berupa lapangan olahraga. Untuk itu dalam memenuhi kebutuhan ruang terbuka dan prasarana umum direncanakan pada kota baru ini memiliki taman kecil dengan jumlah 22 yang membutuhkan lahan seluas 5.500 m<sup>2</sup>, 11 unit taman bermain dengan luas lahan 13.750 m<sup>2</sup> serta lapangan olahraga 2 unit dengan luas lahan 18.000 m<sup>2</sup>.

**Tabel 9**  
**Ruang Terbuka Hijau dan Prasarana Umum**

Jenis Sarana	Standar Penduduk (jiwa)	Jumlah Rencana Fasilitas (Unit)	Luas Lahan Minimum (m <sup>2</sup> )	Total Luas Lahan (m <sup>2</sup> )
Taman Kecil	1.250	22	250	5.500
Taman Bermain	2.500	11	1.250	13.750
Lapangan Olahraga	15.000	2	9.000	18.000

Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2016.

**Potensi dan Permasalahan Lokasi Perencanaan**

Potensi dan permasalahan pada lokasi perencanaan terdapat pada **Tabel 10**.

**Tabel 10**  
**Potensi dan Permasalahan Lokasi Perencanaan**

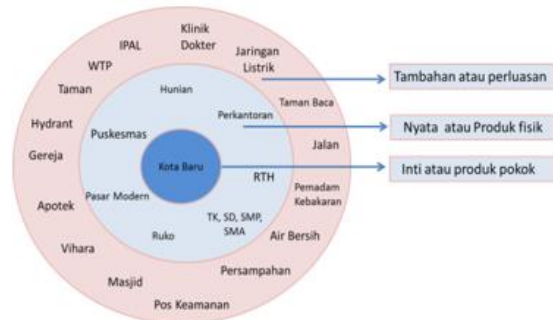
Potensi	Permasalahan
Berada di bagian selatan Kota Cilegon	Jalan pada lokasi yang perencanaan hanya

Potensi	Permasalahan
dilalui oleh Jalan Lingkar Selatan (Jalan Nasional)	memiliki lebar sebesar 4m dan jalan utama 12m
Dilalui Jalan Raya Cilegon yang merupakan jalan untuk menuju pusat kota	Jaringan listrik, drainase, persampahan kinerjanya belum optimal
Dekat dengan kawasan industri	Tidak tersedia transportasi umum menuju lokasi perencanaan.
Terlayani air baku dari Waduk Krenceng	
Sebagian besar lahan belum terbangun	

Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2016.

**Three Level Of The Product Perencanaan Kota Baru**

Analisis *Three level of Product* merupakan alat analisis untuk melihat komponen fisik dan nonfisik yang akan dibangun untuk menunjang segala kegiatan kota baru New Cilegon.



Gambar 1

*Three Level Of the Product* Perencanaan Kota Baru

Dari gambar 4.1 dapat diketahui bahwa perencanaan Kota Baru dengan produk inti adalah kota baru. Kota baru ini pada lingkaran pusat atau lingkaran yang pertama tersebut dianalisis sebagai produk inti. Pada lingkaran kedua merupakan produk nyata dan komponen yang berada di lingkaran ketiga merupakan fasilitas pendukung produk nyata dan produk inti.

Komponen produk nyata di Kota Baru seperti:

- 1) Hunian
- 2) Perkantoran
- 3) Komersil
- 4) RTH ( Lapangan Golf, Taman)
- 5) Sarana dan Prasarana

Untuk lingkaran ketiga merupakan fasilitas pendukung seperti:

- 1) Utilitas (listrik, air bersih, drainase, persampahan)
- 2) Fasilitas Peribadatan (Masjid, Gereja, Vihara)
- 3) Pemadam Kebakaran dan Pos Keamanan

- 4) Hydrant, WTP, IPAL
- 5) Pasar Modern, Ruko
- 6) linik
- 7) Sekolah (TK, SD, SMP, SMA)

Berdasarkan analisis *Three level of Product* Rencana dapat disimpulkan bahwa produk inti kawasan ini adalah Kota Baru dengan penambahan komponen produk nyata dan fasilitas pendukung. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada **Tabel 11**.

Tabel 11  
Perbandingan Komponen *Three Level of Product*

Komponen	Kondisi Kawasan Eksisting	Rencana Kota Baru New Cilegon
Kawasan Permukiman	Permukiman warga (landed House)	Perumahan (landed House dan Hunian Vertikal)
Komersial	Warung	Ruko, Pasar Modern
Perkantoran		Bussines Loft
Fasilitas Olahraga		Lapangan Olahraga
Pendidikan	TK, SD, SMP	TK, SD, SMP, SMA
Kesehatan	Balai Pengobatan	Klinik, Puskesmas
Komponen	Kondisi Kawasan Eksisting	Rencana Kota New Cilegon

Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2016.

Berdasarkan **Tabel 11** dapat dilihat bahwa ada beberapa penambahan komponen seperti kawasan permukiman akan di bangun hunian *landed house* berupa perumahan cluster dan hunian vertical. untuk kawasan komersial akan dikembangkan menjadi ruko, pasar modern untuk memenuhi kebutuhan di kota baru. perkantoran direncanakan akan dibangun *bussines loft* dengan skala kecil. Untuk fasilitas Olahraga akan disiapkan lapangan golf senbagai daya tarik dan di harapkan dapat meningkatkan nilai jual kawasan. Kemudian fasilitas pendidikan disiapkan dari tingkat TK hingga SMA dan yang terakhir adalah fasilitas kesehatan yaitu klinik dan puskesmas.

### Konsep Perencanaan Kota Baru

Konsep perencanaan kota baru yang mengusung tema *Village* dengan penamaan Kota Baru *New Cilegon*. Kota baru ini diproyeksikan menjadi bagian dari pusat baru kota Cilegon, dengan menggunakan *Theory Concentric* dan *Theory Sektoral*, dimana kota baru ini direncanakan untuk menjadi *modern compact city* yaitu sebuah kota masa depan yang dilengkapi berbagai fasilitas modern berskala kota untuk menunjang kegiatan penghuni.

Perencanaan kota baru ini direncanakan untuk memenuhi kebutuhan akan hunian yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana penunjangnya. Dalam mendukung keberhasilan dan mencapai target dari perencanaan kota baru ini, dibuat visi dan misi perencanaan kota baru yang sesuai dengan konsep perencanaan adalah sebagai berikut:

#### Visi Kawasan:

Menjadi sebuah kawasan hunian terpadu, modern yang menyatu dengan nuansa alam.

#### Misi Kawasan:

Memberikan pelayanan terbaik dan terpadu kepada penghuni melalui sistem pelayanan yang berkualitas dan ditingkatkan secara terus menerus serta memelihara kelestarian dan kualitas lingkungan.

### Rencana Struktur Ruang

Perencanaan kota baru ini akan diarahkan kedalam rencana struktur ruang agar setiap kawasan memiliki keterkaitan dan kawasan lainnya. Kota baru ini direncanakan dapat menampung  $\pm 28.000$  jiwa dengan luas 287 ha. Konsep struktur ruang dilakukan untuk mempermudah dalam menentukan pusat-pusat kegiatan diserasikan dengan system permukiman, jaringan sarana dan prasarana yang ada maupun dengan akan direncanakan sehingga perencanaan dapat meningkatkan mutu pemanfaatan ruang yang ada. Rencana struktur ruang dibagi dalam enam zona dengan pusat pertumbuhan adalah kawasan komersil serta sub pusat kegiatan adalah kawasan perumahan.

#### 1) Zona A Kawasan Permukiman

Zona A di rencanakan dengan menggunakan konsep modern yang memanfaatkan view lapangan golf dan berorientasi pada kelestarian lingkungan sehingga memberikan kenyamanan untuk tinggal. Kawasan perumahan dikembangkan pada lahan seluas 86, 1 Ha yang dilengkapi dengan berbagai sarana dan prasarana penunjangnya. Dengan total hunian berjumlah 6.429 unit, disiapkan hunian 3 pilihan ukuran hunian yaitu:

Tabel 12. Rencana Tipe Hunian Kawasan Perumahan

Jenis Hunian	Luas Tanah	Luas Bangunan	Jumlah Unit
		m <sup>2</sup>	
Kecil	72	36	5.023
Sedang	150	75	1.205
Besar	300	180	201

Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2016.

Tipe hunian tersebut masing-masing memiliki target pasar dan penghuni yang berbeda. Untuk tipe 36/72 disiapkan untuk pekerja kalangan menengah kebawah. Kawasan perumahan ini juga menyediakan hunian dengan tipe sedang 75/100 dan tipe besar 180/300, tipe hunian ini disiapkan untuk pekerja kalangan menengah keatas yang juga memiliki *market* yang sangat besar mengingat kawasan insuatri di Cilegon banyak terdapat pekerja asing yang berasal dari Jepang, Korea, dan Jerman. Hunian tipe ini di rencanakan dengan konsep hunian yang nyaman dan berkkelas diantaranya memiliki view lapangan golf yang diharapkan dapat menarik pasar kalangan menengah atas dan memiliki nilai jual yang tinggi dan dilengkapi dengan fasilitas premium yang dapat menunjang kegiatan penghuni seperti club house dan taman pada masing-masing cluster, *Playground, Internet Broadband Connection, Security 24 Hours, One-gated*, utilitas bawah tanah.

2) Zona B Kawasan Hunian Vertikal

Zona B Kawasan hunian vertikal dalam kota baru ini juga tidak luput dari perencanaan yang matang, kawasan kota baru ini juga menyiapkan kawasan hunian vertikal sebagai alternatif hunian. Konsep hunian vertikal di rencanakan agar penghuni mendapat suasana nyaman dan *quality living*. Suasana nyaman dan lingkungan menyejukan dengan 70% area ini di rencanakan sebagai ruang terbuka hijau dan taman yang dapat menjadi aktivitas masyarakatnya dan sebagai sarana sosialisasi antar penghuni.

Pengembangan kawasan hunian ini akan dikembangkan sebagai kawasan hunian vertikal dengan konsep *Mixed Used Development*. Konsep ini dapat memberikan suasana baru karena dalam kawasan ini terdapat area komersil untuk memudahkan penghuni dalam memenuhi segala kebutuhan dan aktifitasnya.

Kawasan yang akan direncanakan sebagai kawasan hunian vertikal berdiri diatas lahan seluas 34,4 Ha yang terdiri dari 40 tower dengan jumlah unit keseluruhan 20.090 unit. Dalam setiap tower terdapat 3 tipe room, diantaranya tipe studio 18 m<sup>2</sup> dengan target pasar adalah pekerja menengah kebawah. Kawasan apartemen ini juga memiliki 2 tipe lainnya yaitu tipe sedang dengan luas 42 m<sup>2</sup> sengan 1 bed room dan tipe besar dengan luas 72 m<sup>2</sup> dengan 2 *bedroom*. Unit ini juga di siapkan bagi para pekerja dari kalangan menengah keatas sebagai alternatif hunian yang menyugukan berbagai fasilitas yang lengkap.

3) Zona C RTH

Zona C merupakan kawasan RTH terdapat lapangan golf dan taman yang disiapkan sebagai sarana olahraga dan sebagai sarana penunjang juga dapat dijadikan sebagai fasilitas sosialisasi. RTH ini direncanakan pada area seluas 77,5 ha. Selain sebagai kawasan yang menjadi sarana rekreasi dan olahraga lapangan golf ini juga di kelilingi oleh area perumahan, hunian vertikal dan juga area bisnis sehingga dapat meningkatkan nilai jual kawasan sekitarnya.

4) Zona D Kawasan Perkantoran

Zona D ini direncanakan sebagai kawasan Perkantoran pusat kegiatan ekonomi kawasan Kawasan perkantoran direncanakan sebagai pusat kegiatan ekonomi dan bisnis kawasan. Kawasan ini direncanakan sebagai penunjang kawasan hunian. Kawasan perkantoran di bangun di dekat kawasan komersil sehingga memudahkan segala kegiatan bisnis kawasan.

Kawasan perkantoran ini berupa *bussiness loft* yang di rencanakan untuk *small office* dengan kegiatan perniagaan, jasa maupun pelayanan kota lainnya.

5) Zona E Kawasan Komersil

Zona E ini direncanakan sebagai kawasan kegiatan ekonomi kawasan dan juga diharapkan dapat memenuhi segala kebutuhan kota baru dan kawasan sekitar Kawasan komersial ini juga dapat menjadi sarana perdagangan seperti pasar modern yang memenuhi kebutuhan masyarakat. Terdapat ruko hotel.

6) Zona F Fasos Fasum

Zona F Dalam Pengembangan kota baru ini juga dilengkapi dengan adanya fasilitas sosial dan fasilitas umum. Fasilitas umum yang tersedia di kawasan ini berupa Fasilitas pendidikan, fasilitas kesehatan, fasilitas keamanan dll. Untuk fasilitas pendidikan kawasan ini juga direncanakan seperti sekolah (TK, SD, SMP dan SMA), fasilitas kesehatan di kawasan ini berupa rumah sakit untuk menangani kebutuhan penghuni. Fasilitas peribadatan seperti Masjid, Gereja dan Vihara. Segala fasilitas penunjang ini akan dibuat untuk menunjang kegiatan penghuni di baru. Dalam pengembangan fasilitas sosial dan fasilitas umum ini akan dibangun pada lahan seluas 11,5 Ha di harapkan dapat melengkapi dan memenuhi segala kebutuhan penghuni.

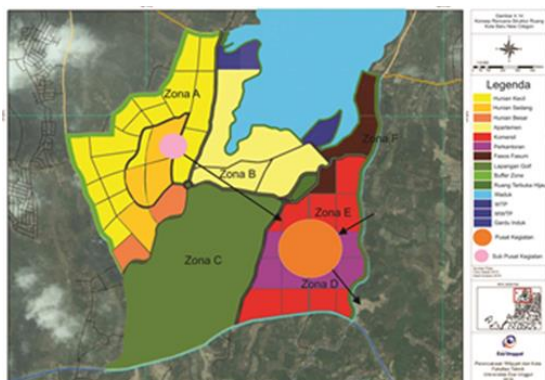
Tabel 13  
Kebutuhan Sarana

No.	Jenis Sarana	Jumlah Rencana Fasilitas (Unit)	Total Luas Lahan (Ha)
-----	--------------	---------------------------------	-----------------------



1	Toko/Warung	60	0.6
2	Pertokoan	3	0.9
3	Pusat Pertokoan + pasar Lingkungan	1	1
4	TK	22	1.1
5	SD	18	3.6
6	SMP	6	5.4
7	SMA	6	7.5
8	Taman Baca	11	0.16
9	Posyandu	22	0.1
10	Klinik Bersalin	1	0.3
11	Puskesmas	1	0.03
12	Praktek Dokter	6	0.1
13	Apotek	1	0.01
14	Masjid	22	6.6
15	Balai Pertemuan	11	0.5
16	Balai Serbaguna	1	0.3
17	Taman Kecil	22	0.5
18	Taman Bermain	11	1.3
19	Lapangan Olahraga	2	1.8
	Total	227	32

Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2016.



Gambar 2  
Rencana Struktur Ruang Kota Baru

## Kesimpulan

Berdasarkan hasil dan pembahasan, maka kesimpulan dari penelitian ini adalah sebagai berikut: Lokasi perencanaan pengembangan kota baru berada di Kecamatan Citangkil, pemilihan kawasan yang akan direncanakan sebagai kota baru ini dipilih berdasarkan kriteria Standar Pelayanan Minimal sebuah kota yaitu aksesibilitas, ketersediaan utilitas, kondisi lahan serta kebijakan terkait. Kecamatan Citangkil memiliki aksesibilitas yang mudah dengan adanya Jalan Lingkar Selatan dan Jalan Raya Anyer sehingga memudahkan untuk mencapai kawasan kota baru, memiliki utilitas seperti sumber air bersih, jaringan listrik, drainase. Kondisi lahan pada kawasan ini sebagian masih berupa sawah dan perkebunan yang dapat memperkecil biaya pembangunan pembebasan lahan. Perencanaan pengembangan kota baru berupa permukiman skala besar beserta sarana dan prasarana penunjangnya, didukung oleh kebijakan

Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang menetapkan Kecamatan Citangkil sebagai kawasan yang di peruntukan untuk kawasan permukiman; Perkembangan sektor industri, perdagangan dan jasa Kota Cilegon sebagai salah satu Pusat Kegiatan Nasional (PKN) yang berada di Provinsi Banten berdampak terhadap tingginya jumlah tenaga kerja yang diserap dari sektor utama kegiatan ekonomi cilegon. Akan tetapi perkembangan dari sektor industri, perdagangan dan jasa ini tidak diikuti dengan perkembangan akan hunian serta sarana dan prasarana penunjangnya sehingga pekerja harus tinggal di luar Kota Cilegon, sebagian pekerja asing memanfaatkan hotel dan penginapan untuk tinggal; Konsep Perencanaan pengembangan kota baru yang sesuai dengan karakteristik pada lokasi perencanaan dibuat dengan menerapkan *Mixed Use Development* untuk memenuhi kebutuhan akan hunian beserta sarana dan prasarana penunjangnya dengan komponen perencanaan yaitu kawasan permukiman terdiri dari *landed house* dan *vertical housing*, terdapat lapangan golf yang menjadi daya tarik dan menaikkan nilai jual kawasan, kawasan komersial dan fasilitas umum dan fasilitas sosial.

## Daftar Pustaka

- Badan Pusat Statistik Kota Cilegon. 2015. Cilegon Dalam Angka. Kota Cilegon.
- Bintarto. 2010. *Pembangunan Kawasan dan Tata Ruang*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Burgess, Ernest Watson. 1925. *The Growth of The City*. Chicago Press.
- Hoyt, Homer. 1970. *fifty three years of Homer Hoyt: "Articles on law, real estate cycle, economic base, sector theory, shopping centers, urban growth"*, Washington.
- Ikatan Ahli Perencana Indonesia. 1997. *Kamus Tata Ruang*. Jakarta: Direktorat Jendral Cipta Karya Departemen Pekerja Umum.
- Keppner, Charles H, and Benjamin Tregoe. 1979. *Problem Analysis and Decision Making*.
- Kotler, Philip & Kevin Lane Keller. 2008. *Manajemen Pemasaran*. Cetakan 12, Jakarta: Penerbit Erlangga.
- Pemerintah Kota Cilegon. 2015. *Rencana Tata Ruang Kota Cilegon 2010-2030*. Kota Cilegon
- Sabari Yunus, Hadi. 2000. *Struktur Tata Ruang Kota*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

Sujarto, Djoko. 2012. *Perencanaan perkembangan kota baru*, Bandung: Penerbit ITB.

Sulistyo, Budi. 2012. *Mixed Use Development As Development Alternatif In Urban Area*. Paper on Planocoymo, International Conference, Bandung Institute Technology.