

**Konsep Pengembangan Kota Perikanan (*Fishing Town*)
di Kecamatan Kronjo, Kabupaten Tangerang**

Daftar Isi	Halaman
I. PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	6
1.3. Tujuan Penelitian	7
1.4. Manfaat Penelitian	7
1.5. Ruang Lingkup Penelitian	8
1.5.1 Ruang Lingkup Wilayah	8
1.5.2 Ruang Lingkup Subtansi.....	8
II. TINJAUAN PUSTAKA	
2.1. Teori Perencanaan Wilayah dan Kota	10
2.1.1 Pembangunan dan Pengembangan Wilayah	10
2.1.2 Kota Perikanan	10
2.1.3 Ciri Kawasan Kota Perikanan	11
2.1.4 Klasifikasi Pelabuhan Perikanan	15
2.1.5 Teori <i>Mixed Use Development</i>	18
2.1.6 Strategi Generik	19
2.1.7 Teori <i>Three Level Of The Product</i>	20
2.1.8 <i>Value Chain</i> (Rantai Nilai)	22
2.1.9 <i>Five Forces</i> (Lima Kekuatan Persaingan)	24
2.1.10 Hasil Studi atau Kajian Terdahulu	27
2.2. Tinjauan Kebijakan	28
2.2.1 Peraturan Menteri Kelautan dan Perikanan No.Per.8/MEN/2012 tentang Kepelabuhan Perikanan	28
2.2.2 Dokumen Renstra WP3K Kabupaten Tangerang	29
2.2.3 UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman	31
2.2.4 Peraturan Menteri Dalam Negeri No.2/1987	32
2.3. Kerangka Berpikir	33

2.4. Kerangka Konsep	34
----------------------------	----

III. METODOLOGI PENELITIAN

3.1. Pendekatan Penelitian	35
3.1.1 Metode Penelitian Studi Kasus	35
3.1.2 Metode Pengumpulan Data	36
3.1.3 Metode Analisis	37
3.2. Tempat dan Waktu Penelitian	39
3.3. Variabel Penelitian	39

IV. HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 Gambaran Umum Wilayah	43
4.1.1 Gambaran Umum Kabupaten Tangerang	41
1. Letak Geografis	41
2. Administrasi Wilayah	42
3. Wilayah Pesisir Kabupaten Tangerang	44
4.1.2 Gambaran Umum Kecamatan Kronjo	47
4.1.2.1 Letak Geografis	47
1. Letak Geografis	47
2. Kondisi Topografis	49
4.1.2.2 Kondisi Oseanografi	51
1. Bathimetri	51
2. Arus.....	51
3. Gelombang.....	54
4. Pasang Surut.....	54
5. Musim dan Daerah Penangkapan Ikan	56
4.1.2.3 Kondisi Sosial Kependudukan	57
1. Jumlah Penduduk Berdasarkan Usia	57
2. Jumlah Penduduk Berdasarkan Rumah Tangga	59
3. Jumlah Penduduk Berdasarkan Jenis Kelamin	60
4.1.2.4 Kondisi Perekonomian.....	61
4.1.2.5 Kondisi Fasilitas Umum dan Sosial	62

1. Fasilitas Pendidikan	62
2. Fasilitas Kesehatan	63
3. Fasilitas Peribadatan	64
4. Fasilitas Perdagangan dan Jasa	65
4.1.2.6 Kondisi Utilitas	66
1. Jaringan Irigasi	66
2. Jaringan Jalan	67
3. Jaringan Listrik	67
4. Jaringan Air Bersih	68
5. Jaringan Air Limbah	70
6. Jaringan Persampahan	71
4.1.2.7 <i>Three Level Of The Product</i> Lokasi Perencanaan	73
4.1.2.8 <i>Value Chain</i> (Rantai Nilai) Lokasi Perencanaan	74
4.1.2.9 Strategi Generik Kondisi Eksisting	75
4.1.2.10 <i>Five Forces</i> Lokasi Perencanaan	76
4.2 Analisis	78
4.2.1 Analisis Kebijakan	78
4.2.2 Analisis Pengembangan Kawasan	79
1. Pengembangan Perikanan Tangkap	80
2. Pengembangan Perikanan Budidaya	81
3. Rencana Pola Ruang Kota Perikanan Kronjo	82
4.2.3 Analisis Sosial Kependudukan	85
4.2.3.1 Analisis Sosial Budaya	85
1. Pendidikan	85
2. Kesehatan	86
3. Permukiman	87
4. Tingkat Sanitasi	89
5. Budaya Masyarakat	90
4.2.3.2 Analisis Kependudukan	92
4.2.4 Analisis Ketersediaan Fasilitas Perikanan Tangkap dan Perikanan Budidaya di Kecamatan Kronjo.....	94
4.2.4.1 Analisis Ketersediaan Fasilitas Perikanan Tangkap	97

1. Fasilitas Pokok	97
• Dermaga	97
• Kolam Pelabuhan	99
• Turap Penahan Tanah	100
• Jalan Pelabuhan	100
2. Fasilitas Fungsional	102
• Tempat Pelelangan Ikan	102
• Depot Es dan Garam	106
• Listrik	107
• SPDN	108
• Kantor Syahbandar	109
• Industri Pengolahan	110
3. Fasilitas Penunjang	113
• Tempat Peribadatan	113
• Tempat Parkir	114
• Perumahan Nelayan	115
• SPDN	108
• Kantor Syahbandar	109
• Industri Pengolahan	110
4.2.4.2 Analisis Ketersediaan Fasilitas Perikanan Budidaya	118
1. Unit Tambak Tradisional	118
2. Jaringan Irigasi	119
4.2.4.3 Analisis <i>Three Level Of The Product</i>	121
4.2.5 Analisis Perekonomian	123
4.2.5.1 Komoditas Unggulan	123
1. Ikan Tangkap.....	123
2. Ikan Bandeng	124
3. Udang	126
4. Rumput Laut	126
4.2.5.2 Aktivitas Kota Perikanan Kronjo	127
1. Pergerakan Kapal dari PPI Kronjo	127
2. Proses Pendaratan Ikan	132
3. Waktu dan Frekuensi Pendaratan	134
4.2.5.3 Analisis Peluang Pemasaran Produk Perikanan	135

1. Potensi Pasar Lokal	135
2. Potensi Pasar Regional dan Ekspor	140
4.2.5.4 Analisis <i>Value Chain</i> Rantai Nilai	142
4.2.6 Analisis Kebutuhan Perumahan	145
4.2.7 Analisis Kebutuhan Fasilitas	147
4.2.7.1 Kebutuhan Fasilitas Pendidikan	147
4.2.7.2 Kebutuhan Fasilitas Kesehatan	149
4.2.7.3 Kebutuhan Fasilitas Peribadatan	151
4.2.5.4 Kebutuhan Fasilitas Perdagangan dan Jasa	153
4.2.8 Analisis Kebutuhan Utilitas	155
4.2.8.1 Kebutuhan Jaringan Listrik	155
4.2.8.2 Kebutuhan Jaringan Air Bersih	157
4.2.8.3 Kebutuhan Jaringan Persampahan	159
4.3 Konsep Pengembangan Pola Ruang	162
4.3.1 Konsep Kawasan Lindung	162
4.3.2 Konsep Kawasan Budidaya	162
1. Zona Pelabuhan Perikanan Tangkap	163
2. Zona Perikanan Budidaya	170
3. Zona Permukiman Nelayan	173
4. Zona Industri Pengolahan Perikanan	174
5. Zona Sarana dan Prasarana Umum	184
4.3.3 Menetapkan Lokasi Perenc. Pusat Kota Perikanan	185
4.4 Rencana Zonasi	192
4.4.1 Tujuan, Kebijakan, dan Konsep Pengembangan	192
4.4.2 Rencana Alokasi Ruang Kota Perikanan	194
4.4.3 Arahan Pengembangan	196
1. Rencana Pengembangan Jaringan Listrik	196
2. Rencana Pengembangan Jaringan Air Bersih	198
3. Rencana Pengembangan Drainase	199
4. Rencana Pengembangan Jaringan Persampahan	200
V. KESIMPULAN DAN REKOMENDASI	
5.1. Kesimpulan	202
5.2. Rekomendasi	205

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Klasifikasi Pelabuhan Perikanan	17
Tabel 2.2 Hasil Studi Terdahulu	16
Tabel 3.1 Matrik Variabel Penelitian.....	40
Tabel 4.1 Luas Wilayah Kabupaten Tangerang 2015	43
Tabel 4.2 Luas Wilayah Kecamatan Pesisir	45
Tabel 4.3 Luas Wilayah Desa di Kecamatan Kronjo.....	48
Tabel 4.4 Jumlah Penduduk Berdasarkan Usia Tahun 2015	58
Tabel 4.5 Jumlah Rumah Tangga dan Rata-rata Penduduk Tahun 2015	59
Tabel 4.6 Jumlah Penduduk Berdasarkan Jenis Kelamin	60
Tabel 4.7 Jumlah Fasilitas Pendidikan Tahun 2015.....	62
Tabel 4.8 Jumlah Fasilitas Kesehatan Tahun 2015.....	63
Tabel 4.9 Jumlah Fasilitas Peribadatan Tahun 2015.....	64
Tabel 4.10 Fasilitas Perdagangan dan Jasa di Kecamatan Kronjo 2015	65
Tabel 4.11 Sumber Air Mandi dan Cuci Penduduk di Kecamatan Kronjo	68
Tabel 4.12 Kondisi Air Bersih di Kecamatan Kronjo.....	69
Tabel 4.13 Kondisi Saluran Pembuangan Air Limbah Rumah Tangga	70
Tabel 4.14 Jumlah Keadaan Gizi Balita di Kecamatan Kronjo	87
Tabel 4.15 Proyeksi Penduduk di Wilayah Perencanaan 2017 – 2021	93
Tabel 4.16 Fasilitas Perikanan yang ada di PPI Kronjo.....	96
Tabel 4.17 Ketersediaan Fasilitas Kota Perikanan Kronjo	117
Tabel 4.18 Proyeksi Kebutuhan Perumahan Tahun 2021	146
Tabel 4.19 Proyeksi Kebutuhan Fasilitas Pendidikan Tahun 2021	148
Tabel 4.20 Proyeksi Kebutuhan Fasilitas Kesehatan Tahun 2021	150
Tabel 4.21 Proyeksi Kebutuhan Fasilitas Peribadatan Tahun 2021	152

Tabel 4.22 Proyeksi Kebutuhan Fasilitas Perdagangan & Jasa Tahun 2021.....	154
Tabel 4.23 Proyeksi Kebutuhan Jaringan Listrik Tahun 2021	156
Tabel 4.24 Proyeksi Kebutuhan Air Bersih Tahun 2021	158
Tabel 4.25 Proyeksi Sampah dan Kebutuhan Angkutan Tahun 2021	160
Tabel 4.26 Fasilitas Perikanan yang ada di PPI Kronjo.....	96
Tabel 4.27 Ketersediaan Fasilitas Kota Perikanan Kronjo	117
Tabel 4.28 Standar Teknis Pelayanan Umum.....	180
Tabel 4.29 Aspek Menguntungkan Perhitungan Pusat Kota	188
Tabel 4.30 Aspek Merugikan Perhitungan Pusat Kota	189
Tabel 4.31 Hasil Penilaian Perhitungan Pusat Kota.....	190

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	Peta 1.1 Orientasi Wilayah Penelitian.....	9
Gambar 2.1	Strategi Generik	19
Gambar 2.2	<i>Three Level Of The Product</i>	19
Gambar 2.3	<i>Value Chain</i>	22
Gambar 2.4	Lima Kekuatan Persaingan (<i>Five Forces</i>).....	25
Gambar 2.5	Kerangka Berfikir	33
Gambar 2.6	Kerangka Konsep.....	33
Gambar 4.1	Peta 4.1 Peta Administrasi Kabupaten Tangerang	46
Gambar 4.2	Peta 4.2 Peta Administrasi Kecamatan Kronjo	50
Gambar 4.3	Peta 4.3 Peta Bathimetri.....	52
Gambar 4.4	Peta 4.4 Peta Kecepatan Arus	53
Gambar 4.5	Peta 4.5 Peta Kedalaman Laut	55
Gambar 4.6	Fasilitas Kesehatan di Kecamatan Kronjo	63
Gambar 4.7	Fasilitas Peribadatan di Kecamatan Kronjo	64
Gambar 4.8	Fasilitas Perdagangan dan Jasa di Kecamatan Kronjo	65
Gambar 4.9	Kondisi Jaringan Irigasi di Kecamatan Kronjo	66
Gambar 4.10	Kondisi Jaringan Jalan Menuji PPI Kronjo.....	67
Gambar 4.11	Kondisi Persampahan di Kecamatan Kronjo.....	72
Gambar 4.12	<i>Three Level Of The Product</i> Eksisting Perikanan Tangkap.....	75
Gambar 4.13	<i>Three Level Of The Product</i> Eksisting Perikanan Budidaya	75
Gambar 4.14	<i>Value Chain</i> Eksisting Perikanan Tangkap	74
Gambar 4.15	<i>Value Chain</i> Eksisting Perikanan Budidaya	74
Gambar 4.16	Strategi Generik Kondisi Eksisting	75
Gambar 4.17	Lima Kekuatan Penentu Perikanan Tangkap	76

Gambar 4.18 Lima Kekuatan Penentu Perikanan Budidaya	77
Gambar 4.19 Peta 4.6 Lokasi Penelitian 3 Desa	84
Gambar 4.20 Kondisi Lingkungan Permukiman Masyarakat Pesisir	88
Gambar 4.21 Kondisi Rumah Warga Pesisir	88
Gambar 4.22 Kamar Mandi Warga dan Toilet Umum di Desa Pesisir	89
Gambar 4.23 Makam Pangeran Jaga Lautan – Pulau Cangkir.....	91
Gambar 4.24 Dermaga Bongkar Kapal di PPI Kronjo.....	97
Gambar 4.25 Dermaga Tambat Kapal di PPI Kronjo	98
Gambar 4.26 Kolam Pelabuhan di PPI Kronjo	99
Gambar 4.27 Kondisi Jalan Pinggir Sungai dan Jalan Utama PPI Kronjo	101
Gambar 4.28 Kondisi Tempat Pelelangan Ikan Kronjo	104
Gambar 4.29 Depot Es di PPI Kronjo.....	107
Gambar 4.30 SPDN di PPI Kronjo	108
Gambar 4.31 Kantor Syahbandar di PPI Kronjo	109
Gambar 4.32 Rumah Makan Sate Bandeng	110
Gambar 4.33 Pengolahan Ikan Asin	112
Gambar 4.34 Fasilitas Peribadatan di PPI Kronjo	113
Gambar 4.35 Fasilitas Parkir di Pelelangan Ikan Kronjo.....	114
Gambar 4.36 Perumahan di Pinggir Sungai.....	116
Gambar 4.37 Perumahan Nelayan di Belakang PPI.....	116
Gambar 4.38 Kondisi Petakan Tambak Bandeng Tradisional	119
Gambar 4.39 Pasokan Air dari Sungai Cimanceuri	120
Gambar 4.40 <i>Three Level Of The Product</i> Perencanaan Perikanan Tangkap ..	121
Gambar 4.41 <i>Three Level Of The Product</i> Perencanaan Perikanan Budidaya.	122
Gambar 4.42 Pergerakan Kapal dari PPI Kronjo.....	127
Gambar 4.43 Pendaratan Kapal Kecil (<10GT) di PPI Kronjo	133

Gambar 4.44 Pendaratan Kapal Besar (30 GT) di PPI Kronjo	133
Gambar 4.45 Keranjang Plastik Tempat Ikan	133
Gambar 4.46 Rantai Pemasaran Produk Perikanan di Kecamatan Kronjo.....	137
Gambar 4.47 Peta 4.7 Potensi Pasar Lokal	139
Gambar 4.48 Peta 4.8 Potensi Pasar Regional	141
Gambar 4.49 Analisis Rantai Nilai (<i>Value Chain</i>) Perikanan Tangkap	142
Gambar 4.50 Analisis Rantai Nilai (<i>Value Chain</i>) Perikanan Budidaya	143
Gambar 4.51 Pangkalan Pendaratan Ikan Kronjo.....	164
Gambar 4.52 Pola Pengembangan Kegiatan Operasional PPI Kronjo	167
Gambar 4.53 Peta 4.9 PPI Kronjo Zona 1	168
Gambar 4.54 Peta 4.10 PPI Kronjo Zona 2	169
Gambar 4.55 Pola Pengembangan Kegiatan Perikanan Budidaya Tambak	172
Gambar 4.56 Peta Zoning 4.11 Kota Perikanan	195