

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

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.<sup>1</sup>

Perwujudan kota baru saat ini sebagian besar merupakan permukiman berskala besar dalam memenuhi kebutuhan (*demand*) akan hunian atau tempat tinggal, yang dilengkapi berbagai sarana dan prasarana penunjangnya. Perkembangan dan pertumbuhan kota pada hakekatnya disebabkan oleh penambahan penduduk baik secara alamiah maupun migrasi serta perubahan dan perkembangan kegiatan usahanya yang disebabkan oleh perubahan pola sosial budaya dan sosial ekonomi penduduk tersebut sebagai masyarakat kota<sup>2</sup>.

Berdasarkan UU Nomor 26 Tahun 2007 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (RTRWN) terdapat 2 Pusat Kegiatan Nasional di Provinsi Banten. Kota-kota yang di maksud adalah Kota Serang dan Kota Cilegon. Kota Cilegon ditetapkan sebagai Pusat Kegiatan Nasional yaitu kawasan

---

<sup>1</sup>RTRW Kota Cilegon 2010-2020

<sup>2</sup>Djoko Sujarto, "Perencanaan perkembangan kota baru", Penerbit ITB, 2012, hlm 16

perkotaan yang berfungsi untuk melayani kegiatan skala internasional, nasional atau beberapa provinsi berbasis kegiatan Industri dan jasa yang berpotensi meningkatkan perekonomian daerah.<sup>3</sup>

Di Kota Cilegon terdapat beberapa industri besar berskala internasional diantaranya sektor industri pengolahan baja (PT. Krakatau Steel dan PT. KIEC), industri pengolahan kimia (PT. Chandra Asri dan PT. Asahi Chemical) dan memiliki pelabuhan internasional (PT. Krakatau Bandar Samudera) yang terhubung langsung dengan ALKI (Alur Laut Kepulauan Indonesia) Sehingga membuka aksesibilitas transportasi pergerakan ekonomi terhadap pasar dunia.

Sektor industri pengolahan di Kota Cilegon juga menyumbang pendapatan terbesar di Provinsi Banten terutama sektor industri pengolahan dengan bahan dasar kimia yaitu sebesar 36.36% dari sektor Industri yang ada di Kota Cilegon. Sektor Industri dalam nilai PDRB Kota Cilegon dalam 5 tahun terakhir mengalami peningkatan yang signifikan. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel berikut ini:

**Tabel 1.1**  
**Produk Domestik Regional Bruto**  
**Atas Dasar Harga Konstan 2010 (Juta Rupiah)**

| Sektor              | Tahun      |            |            |            |            |
|---------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
|                     | 2010       | 2011       | 2012       | 2013       | 2014       |
| Industri pengolahan | 27.784.656 | 29.526.011 | 31.454.647 | 34.629.447 | 35.885.223 |
| <i>Real estate</i>  | 2.686.087  | 2.832.859  | 3.124.310  | 3.228.095  | 3.447.908  |
| <b>PDRB</b>         | 30.470.744 | 32.358.870 | 34.578.957 | 37.857.542 | 39.333.132 |

Sumber: Badan Pusat Statistik Kota Cilegon tahun 2015

<sup>3</sup> UU 26 tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional

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 menyebabkan pertumbuhan jumlah penduduk meningkat sehingga permukiman sangat dibutuhkan untuk tempat tinggal bagi para tenaga kerja dari sektor Industri dan sektor lainnya. Jumlah tenaga kerja dapat dilihat pada tabel berikut:

**Tabel 1.2**  
**Jumlah Tenaga Kerja di Kota Cilegon**

| Uraian              | Tahun  |        |        |
|---------------------|--------|--------|--------|
|                     | 2012   | 2013   | 2014   |
| Jumlah Tenaga Kerja | 19.696 | 19.397 | 19.587 |

*Sumber: Statistik Daerah Kota Cilegon tahun 2015*

Berdasarkan tabel diatas, dapat dilihat dari 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*.<sup>4</sup>

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. Kecamatan ini berada di jalan lingkar yang menjadi akses jalan menuju Kota Cilegon. Kawasan ini juga memiliki potensi lahan tidak terbangun yang masih cukup luas,. Di kecamatan ini akan di rencanakan perencanaan perkembangan kota baru dengan luas sekitar  $\pm 287$  Ha yang mencakup kawasan permukiman dan perdagangan jasa sebagai penunjang dari kegiatan Industri dan akan dibangun seiring dengan berjalannya *trend* pertumbuhan penduduk Kota Cilegon.

## **1.2 Perumusan Masalah**

Perumusan permasalahan di Kota Cilegon memiliki latar belakang tingginya pertumbuhan jumlah penduduk yang tidak diimbangi dengan ketersediaan permukiman.

Berikut rumusan masalah yang dapat mempermudah pembahasan, yaitu sebagai berikut:

1. Dimanakah lokasi yang tepat untuk perencanaan kota baru di Kecamatan Citangkil?
2. Apa saja komponen yang dibutuhkan dalam Perencanaan kota baru di Kecamatan Citangkil?

---

<sup>4</sup> Budi Sulistyono "Mixed Used Development As The Development Alternatif In Urban Area", paper on Planocosmo International ITB October 2012

3. Bagaimana konsep Perencanaan kota baru yang sesuai dengan karakteristik di Kecamatan Citangkil?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian ini guna mendapatkan konsep kota baru sebagai penunjang kawasan Industri untuk memenuhi kebutuhan, yaitu sebagai berikut:

1. Menetapkan lokasi perencanaan kota baru di Kecamatan Citangkil.
2. Menganalisis komponen yang dibutuhkan dalam Perencanaan kota baru di Kecamatan Citangkil.
3. Menyusun konsep Perencanaan Kota Baru di Kecamatan Citangkil.

### **1.4 Manfaat Penelitian**

Hasil penelitian ini di harapkan memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat bagi penulis yaitu dapat memahami konsep dan tahapan Perencanaan kota baru.
2. Manfaat bagi pembaca dapat memberikan pemahaman mengenai kota baru sebagai kawasan penunjang berbasis kegiatan Industri

### **1.5 Ruang Lingkup Studi**

#### **1.5.1 Ruang Lingkup Wilayah Penelitian**

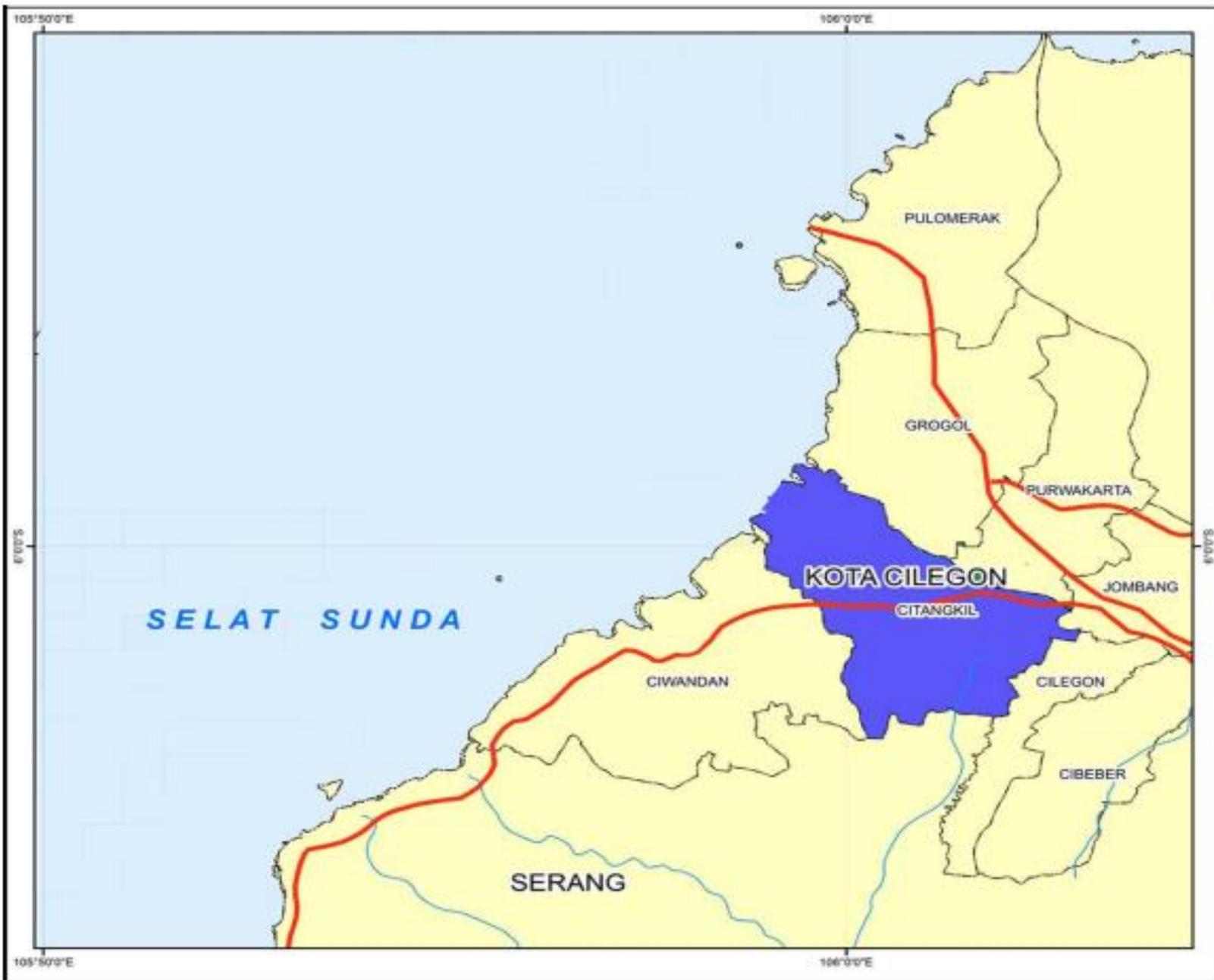
Lokasi Penelitian terletak di bagian selatan Kota Cilegon, tepatnya di Kecamatan Citangkil. dengan luas Kecamatan  $\pm 22,98 \text{ Km}^2$ . Dapat dilihat pada peta 1.1 wilayah studi ini memiliki batas-batas sebagai berikut:

|                 |                                    |
|-----------------|------------------------------------|
| Sebelah Utara   | : Kecamatan Grogol dan Selat Sunda |
| Sebelah Timur   | : Kecamatan Cilegon dengan Jombang |
| Sebelah Selatan | : Kabupaten Serang                 |
| Sebelah Barat   | : Kecamatan Ciwandan               |

### **1.5.2 Ruang Lingkup Materi Penelitian**

Dalam studi perencanaan kota baru di Kota Cilegon dengan ruang lingkup materi penelitian meliputi:

1. Kajian mengenai perencanaan pengembangan kota baru sebagai kawasan penunjang berbasis kota Industri.
2. Gambaran mengenai kondisi eksisting daerah perencanaan Kecamatan Citangkil.
3. Menganalisis komponen yang terdapat dalam perencanaan kota baru.



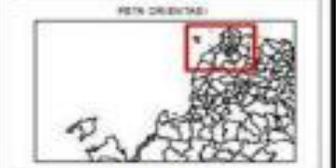
Gambar 1.1  
Peta Orientasi Wilayah Studi  
Kecamatan Citangkil



**Legenda**

|                           |                       |
|---------------------------|-----------------------|
| <b>Pusat Pemerintahan</b> | <b>Wilayah Studi</b>  |
| ● Kota/Kabupaten          | ■ Kecamatan Citangkil |
| □ Desa/Kelurahan          |                       |
| --- Batas Provinsi        |                       |
| --- Batas Kabupaten       |                       |
| --- Batas Kecamatan       |                       |
| <b>Jaringan Jalan</b>     |                       |
| — Jalan Tol               |                       |
| — Jalan Nelayan           |                       |
| <b>Perairan</b>           |                       |
| — Sungai                  |                       |

Sumber Peta:  
Citra Satelit 2019  
Hasil Analisa 2016



**Esa Unggul**  
Perencanaan Wilayah dan Kota  
Fakultas Teknik  
Universitas Esa Unggul  
2016