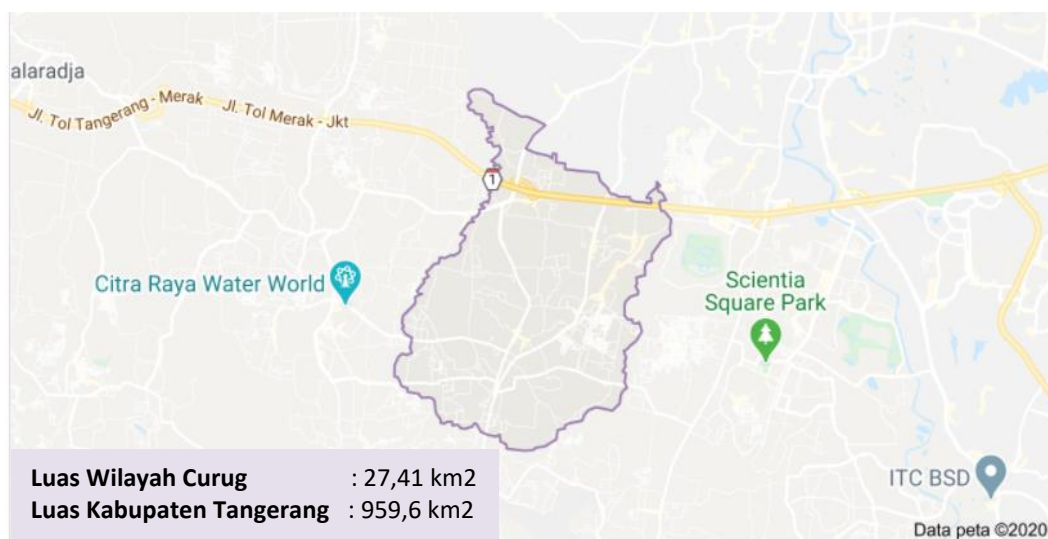


# BAB I PENDAHULUAN

## 1.1. Latar Belakang

Curug adalah kecamatan padat penduduk yang berkembang menjadi salah satu pusat aktivitas dan permukiman di Kabupaten Tangerang. Pada tahun 2010 Pemda Kabupaten Tangerang memiliki rencana akan merubah wilayah Curug menjadi ibukota Kabupaten Tangerang. Samsudin mengatakan, “Dipilihnya Curug sebagai pusat kota dibandingkan 29 kecamatan lainnya itu atas sejumlah pertimbangan, diantaranya karakteristik masyarakatnya sudah perkotaan, aksesibilitasnya dianggap memadai dan strategis, lahan kosong masih tersedia banyak serta potensial untuk dibangun fasilitas sosial dan fasilitas umum” (*Tangerang Kab. 2019*). Hal ini menjadi penilaian penting untuk menetapkan wilayah Kecamatan Curug sebagai ibukota daerah Kabupaten Tangerang. Dengan adanya rencana tersebut, pemerintah Kabupaten Tangerang memberikan perhatian yang lebih terhadap infrastruktur Kecamatan Curug agar dapat berkembang sebagai kawasan perkotaan.

Kecamatan Curug memiliki total luas 27,41 km<sup>2</sup> (Gambar 1.). Wilayah kecamatan ini dibagi ke dalam 7 desa/kelurahan yakni Kelurahan Kadu Jaya, Kelurahan Kadu, Kelurahan Binong, Kelurahan Sukabakti, Kelurahan Cukanggalih, Kelurahan Curug Wetan, dan Kelurahan Curug Kulon. Kelurahan Curug Kulon, merupakan area atau pusat dari kegiatan publik pada Kecamatan Curug. Memiliki jumlah populasi 207.906 jiwa. Kepadatan penduduknya cukup tinggi, yaitu 7.585 penduduk per km<sup>2</sup>.



Gambar 1. Gambaran Kecamatan Curug

Sumber : Gambar diambil dari Google Maps dan diolah oleh Luthfia, 2020

Kecamatan Curug menjadi salah satu wilayah dengan status hirarki pelayanannya menjadi Pusat Kegiatan Wilayah Promosi (PKWp) (Tabel 1.) di Kabupaten Tangerang. Hirarki pelayanan Pusat Kegiatan Wilayah Promosi (PKWp) merupakan kecamatan yang berfungsi untuk melayani kegiatan skala provinsi atau beberapa kabupaten/kota yang berfungsi sebagai pusat kegiatan pemerintahan, sosial, ekonomi dan transportasi bagi wilayah yang berdekatan/berbatasan. Berdasarkan hasil analisis, ada 3 (tiga) kawasan perkotaan yang layak dikembangkan menjadi Pusat Kegiatan Wilayah di Kabupaten Tangerang yaitu Kecamatan Teluknaga, Balaraja dan Curug. Ke tiga kawasan perkotaan di atas memiliki tingkat perkembangan yang tinggi dan tingkat pelayanan yang besar baik dalam lingkup internal Kabupaten Tangerang maupun eksternal.

KECAMATAN	HIRARKI PELAYANAN	FUNGSI	KETERANGAN
Curug	PKWp	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pusat pemerintahan kecamatan</li> <li>• Industri</li> <li>• Ekonomi</li> <li>• Permukiman kepadatan tinggi</li> <li>• Permukiman kepadatan sedang</li> </ul>	Dipromosikan untuk dijadikan PKW

**Tabel 1. Peranan dan Fungsi Wilayah Kecamatan Tahun 2010 - 2030**  
 Sumber : RPIJM Kabupaten Tangerang

Dengan memiliki status hirarki pelayanan Pusat Kegiatan Wilayah Promosi (PKWp) memberikan Kecamatan Curug koneksi (Bagan 1.) dengan wilayah PKWp dan sektor informal lainnya, hal ini membuat tingkat imigran yang datang untuk menetap meningkat, dan menjadikan Kecamatan Curug sebagai kawasan yang padat penduduk . Jumlah penduduk yang banyak dan mayoritas tidak mendapatkan pekerjaan di bidang formal dan berusaha dengan bekerja di bidang informal. Terdapat pasar besar di Kabupaten Tangerang yaitu Pasar Raya Curug yang dikembangkan oleh sektor informal di Kecamatan Curug dalam produk *foods* dan *unprocessed foods*. Wilayah berkembang seperti Kecamatan Curug memiliki kelebihan dalam usaha Sektor informal. Banyaknya jumlah penduduk yang memiliki mata

pencarian utama sebagai pedagang berpotensi untuk mengembangkan Kecamatan Curug dalam segi ekonomi. Selain itu Kecamatan Curug juga sedang dikembangkan menjadi wilayah pusat untuk bidang industri, perkantoran, dan pemerintahan di Kabupaten Tangerang (BAPEDA, 2019).



Gambar 2. Akses Strategis Kecamatan Curug  
Sumber : Diambil dari Google Maps dan diolah oleh Luthfia, 2020

Kota merupakan ekosistem buatan yang berfungsi untuk pemenuhan kebutuhan hidup bagi masyarakat yang menaungi tempat tinggal, tempat bekerja, dan tempat rekreasi. Masyarakat kota biasanya mempunyai kesibukan dan rutinitas yang dilakukan setiap harinya di kota yang sama. Oleh sebab itu kota harus memiliki lokasi yang ditujukan sebagai ruang untuk melakukan aktivitas sosial dan rekreasi secara nyaman (Kustianingrum, 2013). Ruang publik menjadi tempat hiburan dan rekreasi masyarakat kota. Kawasan Kecamatan Curug memiliki Pasar Burung Curug sebagai ruang publik yang sangat terkenal hingga luar Kota Tangerang dengan kegiatan kontes burung yang diadakan rutin setiap minggu. Perkembangan sektor informal di Kecamatan Curug meningkat pesat setelah ada Pasar Burung Curug. Jika sebelumnya hanya menjual produk *processed foods* dan *unprocessed foods* berkembang menjadi lebih beragam dengan muncul pedagang produk *non foods* (hewan peliharaan, aksesoris, dan kebutuhan barang lainnya).

Terdapat dua tempat berkegiatan sektor informal di Kecamatan Curug yaitu Pasar Raya Curug dan Taman Burung Curug. Produk yang dijual atau ditawarkan pada Pasar Raya Curug adalah *foods* atau bahan makanan pokok yang sudah diproses ataupun mentah, sedangkan Taman Burung Curug menjual produk *non foods* yaitu hewan peliharaan, perlengkapan hewan peliharaan, dan kerajinan aksesoris (batu cincin, kalung, gelang, dan ikat pinggang). Pasar Burung Curug memiliki *event* atau kegiatan rutin yang diadakan setiap minggu yang terkenal hingga masyarakat luar kawasan Curug yaitu Kontes Burung dan Pameran Aksesoris.

Pada tahun 2018 Pemerintah Kabupaten Tangerang memiliki maksud dan tujuan akan mengubah Kecamatan Curug menjadi Ibukota Kabupaten Tangerang, untuk mewujudkan rencana tersebut Kecamatan Curug harus memenuhi syarat Kota yang baik dengan memiliki RTH (ruang terbuka hijau) yang cukup sebagai paru - paru kawasan Kecamatan Curug, tetapi setelah dengan adanya Taman Kota Curug, segala kegiatan jual-beli dan juga pameran harus terhenti, dan Pemerintah Kabupaten Tangerang tidak memberikan tempat atau lokasi lain yang dapat digunakan para sektor informal Pasar Burung Curug berkegiatan.

Pemerintah menghadirkan Taman Kota Curug untuk memenuhi syarat taman aktif sebagai RTH yang juga berfungsi menjadi ruang publik untuk masyarakat Kecamatan Curug. Ruang terbuka publik Taman Kota Curug (Gambar 3.) dihadirkan dengan penataan atribut desain atau fasilitas bermain, rekreasi luar ruangan, serta sarana olahraga yang disediakan didalamnya, seperti ayunan, tempat duduk, berbagai macam jenis lapangan (lapangan futsal, dan lapangan basket).





**Gambar 3. Fasilitas Taman Kota Curug**  
Sumber : Data Penulis, 2020

Namun keberadaan Taman Kota Curug yang menggantikan Pasar Burung Curug tidak menyediakan tempat berjualan untuk para sektor informal, sehingga kegiatan berdagang dilakukan di bahu jalan (Gambar 3.) dan sekitarnya. Kualitas ruang publik harus menekankan *activity and uses* (fungsi) serta *safety and security* (keamanan) pada penggunaannya, namun hal ini sangat berbanding terbalik dengan keadaan sektor informal yang mengganggu kegiatan jalan raya, dan meningkatkan tingkat kriminalitas yang disebabkan oleh keadaan yang ramai dan tidak kondusif.



**Gambar 4. Kegiatan Sektor Informal disekitar Taman Kota Curug**  
Sumber : Data Penulis, 2020s

Para sektor informal berkegiatan dengan membuka lapak berdagang sembarangan di trotoar hingga bahu jalan (Gambar 4.) sekitar Taman Kota Curug. Padahal, kondisi ini sangat mengganggu serta menghambat kegiatan pengguna jalan yang ada di sekitar Taman Kota Curug, selain itu tingkat kewan dan kenyamanan bagi para pengunjung tidak dapat terjaga dengan baik karena ancaman dari kendaraan di jalan raya sangatlah berbahaya. Hal ini terjadi karena tidak tersedianya tempat atau ruang khusus bagi para sektor informal di Taman Kota Curug.

Alasan para sektor informal berkegiatan di bahu jalan sekitar Taman Kota Curug adalah karena awalnya para sektor informal ini berdagang di Pasar Burung Curug yang berlokasi di

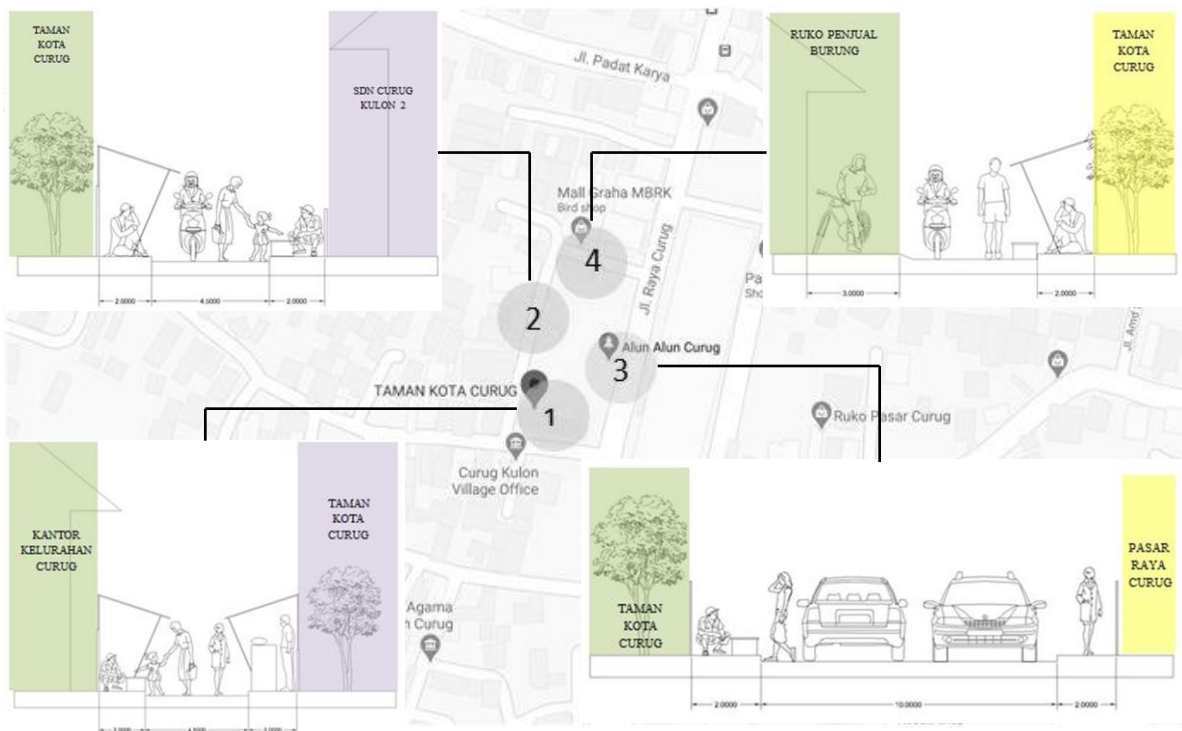
Taman Kota Curug pada tahun 2014 - 2017, sehingga membuatnya beraktivitas di sekitar Taman Kota Curug dengan memanfaatkan lahan kecil disekitar bahu jalan, dan mulai mendapatkan konsumen mereka kembali. Setelah itu banyak sektor informal yang diajak oleh temannya untuk berdagang di sekitar Taman Kota Curug, lalu ada beberapa sektor informal yang berjualan disini karena SDN Curug Kulon 2 ditutup selama pandemi. Selain itu ada beberapa keinginan sektor informal adalah ingin Taman Kota Curug untuk menyediakan tempat bagi mereka untuk berdagang, agar tidak mengganggu aktivitas pengguna jalan, tingkat keamanan konsumen dapat terjaga, serta tidak akan membuat kumuh sekitar Taman Kota Curug. Namun ada beberapa sektor informal yang merasa tidak ada yang perlu dibenahi dari lokasi berdagangnya karena mereka sudah menganggap itu cukup.

Konteks	Pemadatan Fakta	Interpretasi
Apa alasan memilih lokasi aktivitas berdagang di Taman Kota Curug	<p>Sudah berjualan sebelum ada Taman Kota Curug (1a).</p> <p>Berjualan di sekitar SDN Curug Kulon 2 (2a).</p> <p>Diajak Teman buat ikut jualan, karena peminatnya banyak disini (3a)</p>	Masalah perubahan fungsi lokasi berdagang, diajak pedagang lain, dan pindah lokasi karena sekolah tutup
Persepsi para sektor informal terhadap aktivitas berdagang mengganggu Taman Kota Curug sebagai ruang terbuka hijau publik	<p>Engga tau yah, kayaknya sih engga soalnya banyak konsumen yang beraktivitas di Taman Kota Curug (1c)</p> <p>Kayaknya sih engga, karena kan kita jualan tidak masuk ke Taman Kota Curug (2c)</p> <p>Engga yah, masyarakat datang hanya untuk belanja di sektor informal (3c)</p>	Tidak mengganggu karena lokasinya terpisah, dan pengunjung Taman Kota Curug juga diuntungkan dengan aktivitas PKL.
Keinginan untuk pembenahan lokasi berdagang sektor informal di sekitar Taman Kota Curug	<p>Ingin Taman Kota Curug menyediakan tempat didalam untuk sektor informal, agar bisa berdagang (1d)</p> <p>Engga ada sih kayaknya, kayak</p>	Mayoritas sektor informal menginginkan Taman Kota Curug menyediakan ruang untuk berdagang, agar tidak mengganggu bahu jalan sekitar Taman Kota Curug, dan

	<p>begini juga menurut bapak udah cukup (2d)</p> <p>Ada, kalo mungkin bisa di sediakan tempat berdagang di dalam Taman Kota Curug (3d)</p>	<p>memiliki ruang berdagang yang tetap.</p>
--	--	---

**Tabel 2. Alasan Sektor Informal berkegiatan di Taman Kota Curug**

Sumber : Data Penulis, 2020



**Gambar 5. Potongan Bahu Jalan Taman Kota Curug**

Sumber : Data Penulis, 2020

Walaupun keadaan lokasi berdagang para sektor informal tidak kondusif dan dapat membahayakan pengunjung, tetapi minat masyarakat untuk berbelanja tidaklah berkurang seperti yang telah dipaparkan pada (Tabel 3.). Alasan masyarakat berbelanja di sektor informal Taman Kota Curug adalah karena harga sangat terjangkau karena dijual secara eceran, barang atau produk yang ditawarkan sangatlah beragam, lalu lokasi perdagangannya dekat dengan pemukiman masyarakat Kecamatan Curug. Apakah merasa nyaman dan aman saat berbelanja di sektor informal Taman Kota Curug, mayoritas masyarakat sudah merasa nyaman dengan lokasi perdagangan sektor informal di sekitar Taman Kota Curug karena memadai dan sesuai dengan kebutuhan mereka, tetapi ada beberapa masyarakat yang

mengatakan bahwa mereka merasa was - was saat sedang berbelanja karena menggunakan bahu jalan dan tidak jarang mereka mendapat peringatan dari pengguna jalan dengan bunyi klakson.

Konteks	Pemadatan Fakta	Interpretasi
Alasan masyarakat berbelanja di sektor informal Taman Kota Curug	Jual secara eceran sehingga murah (1c) Lokasi dekat, dan ada langganan yang jual (2c)  Barang beragam, tidak ada di Pasar Raya Curug (3c)  Lokasi di Taman Kota Curug jadi bisa sekalian main (4c)	Masyarakat berbelanja di sektor informal Taman Kota Curug karena harga yang ditawarkan terjangkau, barang atau produk lengkap, dan lokasinya yang dekat dengan tempat tinggal.
Apakah merasa nyaman dan aman saat berbelanja di Sektor infromal Taman Kota Curug	Nyaman - nyaman aja sih (1d) Mungkin pas milih barang agak was - was karena di klakson pengendara (2d) Nyaman karena murah (3d) Nyaman (4d)	Masyarakat merasa nyaman karena lokasinya sesuai, barangnya murah, ada beberapa masyarakat yang was - was karena memakai bahu jalan saat berbelanja

Tabel 3. Persepsi Masyarakat terhadap kegiatan sektor informal  
Sumber : Data Penulis, 2020

Jumlah penduduk yang dimiliki oleh Kecamatan Curug juga cukup padat, dan mayoritas penduduknya bekerja pada Sektor informal yang berpusat di Pasar Raya Curug untuk produk bahan makanan pokok dan Pasar Burung Curug untuk produk selain *foods*. Tetapi semenjak Pasar Burung Curug digantikan oleh Taman Kota Curug, para Sektor informal tidak memiliki tempat khusus bagi mereka untuk berjualan, padahal Pasar Burung Curug merupakan satu tempat berdagang yang terkenal dikalangan masyarakat luar Kecamatan Curug.

Mayoritas masyarakat Kecamatan Curug bekerja pada bidang sektor informal dengan produk *foods* (bahan makanan pokok) dan *non foods* (hewan peliharaan, dan kerajinan aksesoris). Banyak imigran dari luar daerah yang datang menetap di Kecamatan Curug untuk mengembangkan bisnis hewan peliharaan dan kerajinan aksesoris karena adanya Pasar Burung Curug. Jika dilihat dari (Gambar 6.) persebaran lokasi pedagang hewan peliharaan



dan kerajinan aksesoris di sekitar Taman Kota Curug sangatlah banyak. Tetapi sayangnya kegiatan berdagang sektor informal produk *non foods* ini tidak disediakan tempat atau sarana oleh Kabupaten Tangerang. Padahal kegiatan perdagangan dan *event* mingguan Kontes Burung dan Pameran Aksesoris mendapat perhatian serta minat besar dari para penggemar hewan peliharaan dan kerajinan aksesoris yang berasal dari luar wilayah Kecamatan Curug.



**Gambar 6. Persebaran Lokasi Sektor Informal Hewan Peliharaan dan Kerajinan Aksesoris**  
Sumber : Data Penulis, 2020

Hal ini merupakan potensi dalam perekonomian Kecamatan Curug yang menjadi negatif karena tidak tersedianya sarana atau tempat khusus sektor informal yang menjual produk *non foods* untuk berdagang. Masalah penelitian yang dijabarkan diatas adalah alasan utama untuk merancang ”*Commercial Center*”.

Untuk itu, Kecamatan Curug perlu sebuah ruang komersial yang berbeda dari Pasar Raya Curug berupa *Commercial Center* yang dapat digunakan sebagai wadah untuk melakukan kegiatan jual-beli ataupun penyelenggaraan *event* Kontes Burung, serta pameran kerajinan aksesoris batu cincin yang sudah dikenal oleh masyarakat luar Kecamatan Curug. Jika Pasar Raya Curug merupakan tempat berkegiatan jual-beli sektor informal dibidang bahan makanan pokok, maka *Commercial Center* adalah tempat yang diperuntukan kepada sektor informal

*Commercial* (komersial) merupakan segala hal yang terkait dengan pembelian dan penjualan barang dan jasa yang mencakup semua kegiatan dan hubungan industri perdagangan. *Commercial Center* dirancang untuk memperluas jaringan kegiatan masyarakat, memenuhi kebutuhan masyarakat, serta meningkatkan potensi Sektor informal Kecamatan Curug. Dengan adanya peningkatan relasi dan jaringan Sektor informal yang beraktivitas di *Commercial Center* akan membuat peningkatan pada perekonomian masyarakat serta Kecamatan Curug.

Lokasi tapak untuk *Commercial Center* berada di area seberang Taman Kota Curug, Curug. Luas tapak sekitar 19.800 m<sup>2</sup> akan dikelola untuk menampung berbagai kegiatan Sektor informal, *event* Kontes Burung, festival beserta dengan parkir kendaraan. Tapak peancangan berlokasi di area strategis Kecamatan Curug yang berada di pusat kegiatan publik serta berdekatan dengan pemukiman warga, dilalui akses utama sehingga mudah untuk dijangkau oleh masyarakat lokal maupun masyarakat luar Kecamatan Curug.

Penulis menggunakan kesimpulan hasil riset penelitian sebelumnya sebagai dasar pertimbangan dalam membuat program ruang Curug *Commercial Center*. Selanjutnya, elemen *landscape* Taman Kota Curug akan membentuk ruang yang menjadi pusat perhatian aktivitas pengunjung seperti *spot selfie* menjadi pertimbangan dalam mengolah fungsi ruang Curug *Commercial Center*. Kemudian, pemahaman mengenai ruang kegiatan Sektor informal yang mengintervensi fungsi Taman Kota Curug sebagai ruang terbuka hijau publik di kawasan Kecamatan Curug akan mendukung serta membantu Curug *Commercial Center* dalam mengakomodasi kegiatan Sektor informal. Oleh karena itu, penulis berharap hasil penelitian evaluasi fungsi Taman Kota Curug terhadap aktivitas sektor informal membantu proses merancang untuk menjawab **“Bagaimana perancangan “*Commercial Center*” yang dapat memaksimalkan potensi kegiatan sektor informal tanpa mengintervensi ruang publik pada Kecamatan Curug?”**

## **1.2. Rumusan Masalah**

Masalah yang muncul di Kecamatan Curug dan menjadi pembahasan penelitian, antara lain :

1. Pengalihan fungsi Pasar Burung Curug menjadi Taman Kota Curug menyebabkan tiadanya area atau tempat yang mampu mewadahi berbagai kegiatan Sektor informal di Kecamatan Curug menutup potensi ikatan komunikasi komunitas (Sektor informal) yang dapat memperkuat ekonomi kawasan Kecamatan Curug.

2. Fenomena fungsi tumpang tindih di sekitar area Taman Kota Curug kehilangan fungsi utamanya sebagai ruang terbuka hijau publik bagi Kecamatan Curug dan pengunjung. Intervensi kegiatan Sektor informal di area parkir merupakan hasil adaptasi pedagang untuk mengakomodasi kebutuhan hidup karena tidak memiliki lapak tersendiri. Intervensi fungsi mengganggu hak kenyamanan pengunjung.
3. Aktivitas ruang publik dan kegiatan ekonomi perdagangan yang terus berjalan berdampingan juga mengakibatkan sirkulasi jalan utama dipadati oleh aktivitas mobilisasi kegiatan berdagang yang memanfaatkan bahu jalan utama sebagai tempat kegiatan berdagang akan menjadi kurang efektif.

Permasalahan yang akan penulis kaji dalam penelitian, ada fokus permasalahan yang akan diselesaikan dalam bentuk desain arsitektural, antara lain:

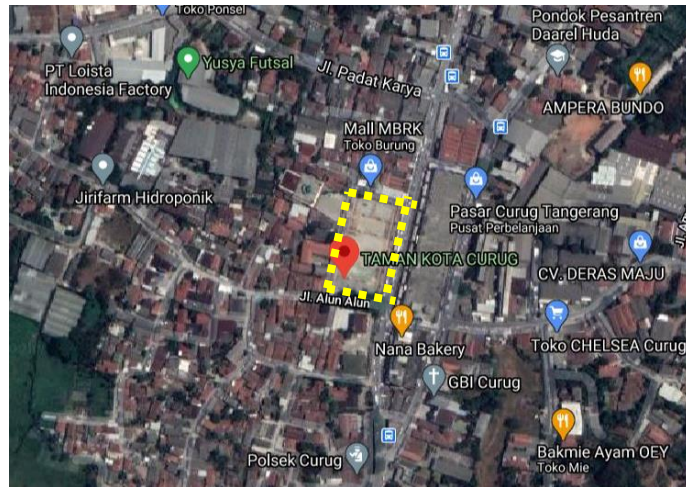
1. Desain bangunan “Curug *Commercial Center*” sebagai tempat atau sarana aktivitas untuk berbagai komunitas sektor informal di Kecamatan Curug yang bertujuan untuk memperkuat perekonomian lokal masyarakat Curug.
2. Desain “Curug *Commercial Center*” yang memiliki koneksi dengan Taman Kota Curug akan meningkatkan keterhubungan internal dan memudahkan proses transit masyarakat guna memberikan hak kenyamanan pengunjung yang optimal. Desain yang mengikat struktur kota diwujudkan dalam pemberian fasilitas pemberhentian kendaraan umum untuk mengurangi tingkat volume kendaraan pengunjung.
3. Pembuatan program ruang “Curug *Commercial Center*” memberikan wadah berkualitas dan layak untuk menghindari fungsi yang saling bertumpang-tindih di Taman Kota Curug serta fasilitas publik lainnya. “Curug *Commercial Center*” memberikan desain yang mengutamakan pedestrian-oriented ketimbang car-oriented melalui pemisahan sirkulasi antara pedestrian dengan kendaraan umum untuk memaksimalkan tingkat keamanan dan kenyamanan pengunjung.

### **1.3. Batasan Masalah**

Pada penelitian ini, penulis membatasi pembahasan ruang terbuka hijau publik Taman Kota Curug, seperti berikut :

1. Batasan wilayah penelitian adalah area di sekitar Taman Kota Curug, agar dapat dilakukan *mapping* untuk mengamati keterkaitan antara aktivitas perdagangan sektor

informal dengan aktivitas pengunjung Taman Kota Curug dan pengunjung Pasar Raya Curug, serta pengguna Jalan Raya Curug.



**Gambar 7. Ilustrasi Area Mapping Penelitian dari pusat Taman Kota Curug**  
Sumber : Gambar diambil dari Google Maps dan diolah oleh Luthfia, 2020

2. Mengamati pola aktivitas Sektor informal di sekitar Taman Kota Curug.
3. Mengamati dampak kegiatan Sektor informal di Taman Kota Curug dari kurun waktu didirikannya hingga saat ini (tahun 2019-2020).



**Gambar 8. Lokasi Site Perancangan**  
Sumber : Gambar diambil dari Google Maps dan diolah oleh Luthfia, 2020

- i. Jalan setapak yaitu jalan dengan lebar jalan kurang lebih 4 meter, dapat berupa jalan antar bangunan/kavling. Perkerasan jalan menggunakan bahan yang dapat meresap air, dilengkapi dengan saluran air hujan.

**Bagian Ketiga**  
**Koefisien Dasar Bangunan (KDB)**  
**Pasal 10**

Koefisien Dasar Bangunan diluar kawasan, diatur sebagai berikut :

Fungsi	KDB Maks Perkotaan	KDB Maks Perdesaan
Industri	60 %	60 %
Gudang	60 %	60 %
Rumah Tinggal	60 %	60 %
Areal Komersial (Toko, Ruko, Rukan, Bengkel dst)	70 %	60 %
Sarana Kesehatan	50 %	40 %
Apartemen, Hotel dan Gedung Perkantoran	*)	-
Mall dan Pasar	60 %	40 %
SPBU	60 %	40 %
Sarana Pendidikan	40 %	40 %
Sarana Ibadah	60 %	60 %
Gedung Pemerintahan	60 %	40 %
Gedung olah raga	40 %	40 %
Gedung Serba Guna (GSG)	40 %	40 %

\*) Disesuaikan dengan pasal 20

**Pasal 11**

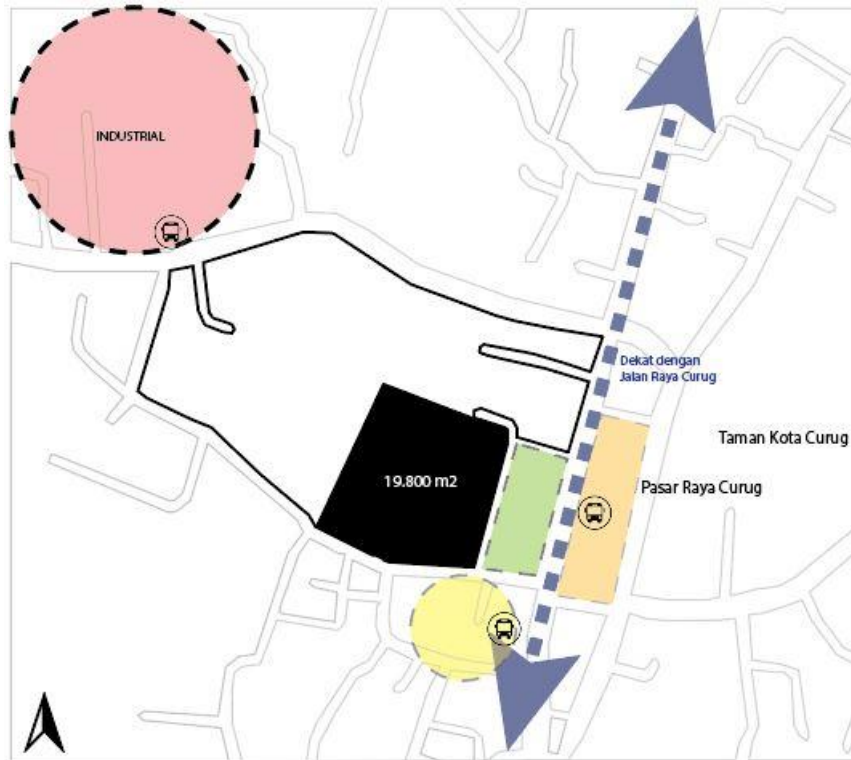
- (1) Lahan efektif dihitung dari luas lahan keseluruhan yang sudah dikurangi lahan untuk garis sempadan pagar, garis sempadan sungai, garis sempadan pantai, garis sempadan situ/danau.
- (2) Komposisi pemanfaatan lahan untuk setiap kawasan adalah sebagai berikut :

	Lahan Efektif (60 %)		Fasos – Fasum (40%)	
	KDB	RTH	Jalan & saluran	fasilitas
1 Perumahan perkotaan	70 %	30 %	60 %	40 %
2 Pergudangan	70 %	30 %	80 %	20 %
3 Industri	70 %	30 %	80 %	20 %
4 Pariwisata	40 %	60 %	50 %	50 %
5 Superblok	60 %	40 %	60 %	40 %
6 Pertokoan	80 %	20 %	70 %	30 %
7 Perkantoran	80 %	20 %	70 %	30 %

Lahan .....

**Gambar 9. Rencana Tata Ruang Wilayah Kab. Tangerang**  
Sumber : RTRW Kabupaten Tangerang, 2008

Sedangkan dalam perancangan, penulis berfokus pada pusat kegiatan Kecamatan Curug, pemilihan site berdasarkan letaknya yang strategis untuk mengembangkan *Commercial Center*, dengan beberapa batasan berupa :



Gambar 10. Diagram Lokasi Perancangan yang Strategis(Belum jadi)  
(Sumber: Data Penulis, 2021)

1. Lokasi perancangan berada di sisi barat Taman Kota Curug karena memiliki potensi untuk berkoneksi langsung dengan Taman Kota Curug, sehingga penulis berharap dapat mengembalikan fungsi utama ruang terbuka hijau publik Taman Kota Curug. Luas lahan tapak sebesar 19.800 m<sup>2</sup> dan disesuaikan dengan kebutuhan perancangan.
2. Perancangan berdasarkan pada Peraturan Rencana Tata Ruang Wilayah sebagai dasar peraturan merancang bangunan yang diizinkan oleh pemerintah Kabupaten Tangerang.
3. Menampung berbagai *event* atau acara mingguan dan kegiatan komunitas seperti, komunitas hewan peliharaan, komunitas kuliner (jajanan siap saji pasar), dan komunitas pengrajin aksesoris.
4. Menjadi pusat kegiatan berbagai komunitas Sektor informal di Curug untuk menambah dan mengembangkan perkenomian kawasan Kecamatan Curug.

5. Menyediakan fasilitas yang layak dan berkualitas untuk menampung fungsi-fungsi yang bertumpang-tindih di sekitar Taman Kota Curug yang berpotensi mengurangi tingkat kenyamanan dan keamanan masyarakat di ruang atau fasilitas publik.

#### **1.4. Tujuan Perancangan**

Sedangkan tujuan dalam perancangan “Curug *Commercial Center*”, adalah :

1. Mampu mewadahi berbagai aktivitas Sektor informal dengan memberikan tempat komersial yang dapat dijadikan sebagai tempat berjualan dan bertransaksi.
2. Perancangan “Curug *Commercial Center*” akan menjadi solusi atas kurangnya keterhubungan dan degradasi fungsi akibat aktivitas yang saling tumpang-tindih di area sekitar Taman Kota Curug.
3. Mengurangi tingkat volume kendaraan pengunjung pada bahu jalan dengan menempatkan lokasi desain jauh dari jalan utama serta mengutamakan pedestrian-oriented untuk mengoptimalkan hak keamanan pengunjung.

Penelitian terhadap bangunan Curug *Commercial Center* dapat digunakan sebagai acuan dalam merancang ruang publik untuk komersial, baik bagi arsitek ataupun perancang kota.