

BAB III

GAMBARAN UMUM LOKASI DAN PERENCANAAN

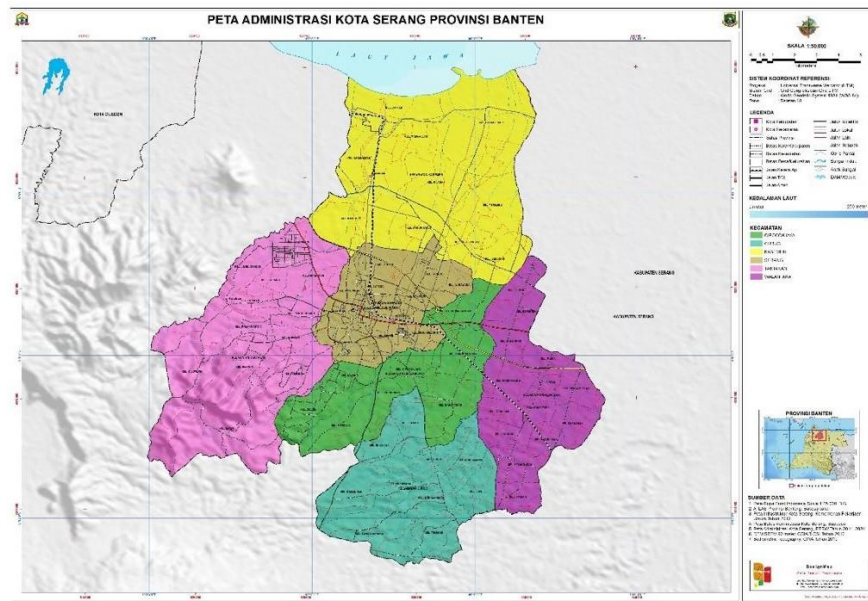
3.1 Data Fisik Kota Serang

3.1.1 Posisi Geografis dan Batas Administratif

Kota Serang merupakan ibu kota Provinsi Banten yang terletak di bagian barat laut Pulau Jawa. Secara geografis, Kota Serang terletak pada koordinat 5°59'–6°22' Lintang Selatan dan 106°07'–106°25' Bujur Timur. Kota Serang berbatasan langsung dengan Kabupaten Serang di sebelah utara, timur, barat, dan selatan, menjadikannya wilayah yang dikelilingi oleh Kabupaten Serang. Kota Serang memiliki luas wilayah sebesar 266,71 km² yang secara administratif terbagi menjadi 6 kecamatan dan 66 kelurahan. Sebagai pusat pemerintahan Provinsi Banten, Kota Serang memiliki peran strategis dalam pengembangan wilayah, termasuk sektor kebudayaan, pendidikan, dan pariwisata.

Tabel 3. 1 Pembagian Wilayah Administrasi Kota Serang

No.	Kecamatan	Luas (km ²)	Jumlah Kelurahan
1	Serang	25,88	12
2	Cipocok Jaya	31,54	8
3	Curug	49,60	10
4	Kasemen	63,36	12
5	Taktakan	58,84	12
6	Walantaka	37,49	12
7	Total	266,71	66



Gambar 3. 1 Peta wilayah Administratif Kota serang
Sumber ; Peta Tematik

Kota Serang memiliki luas wilayah sebesar 266,71 km² yang secara administratif terbagi menjadi 6 kecamatan dan 66 kelurahan. Adapun batas-batas administratif Kota Serang adalah sebagai berikut:

Tabel 3. 2 Data administratif

Aspek	Keterangan
Batas Utara	Teluk Banten (Kabupaten Serang)
Batas Timur	Kabupaten Serang
Batas Selatan	Kabupaten Serang
Batas Barat	Kabupaten Serang
Luas Wilayah	266,71 km ²
Jumlah Kecamatan	6 Kecamatan
Jumlah Kelurahan	66 Kelurahan
Koordinat	5°99'–6°22' LS dan 106°07'–106°25' BT

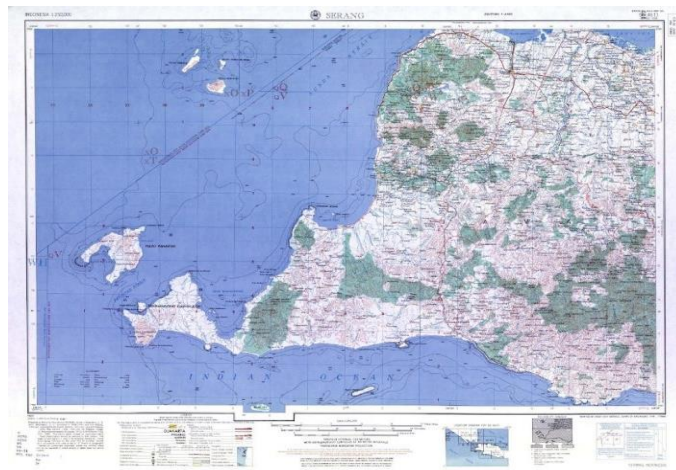
(Sumber: Pemerintah Kota Serang, 2023)

3.1.2 Kondisi Topografi dan Klimatologi

Kota Serang secara topografi didominasi oleh dataran rendah dengan ketinggian berkisar antara 0–25 mdpl. Wilayah bagian utara, terutama Kecamatan Kasemen, memiliki karakteristik pesisir dengan tambak dan

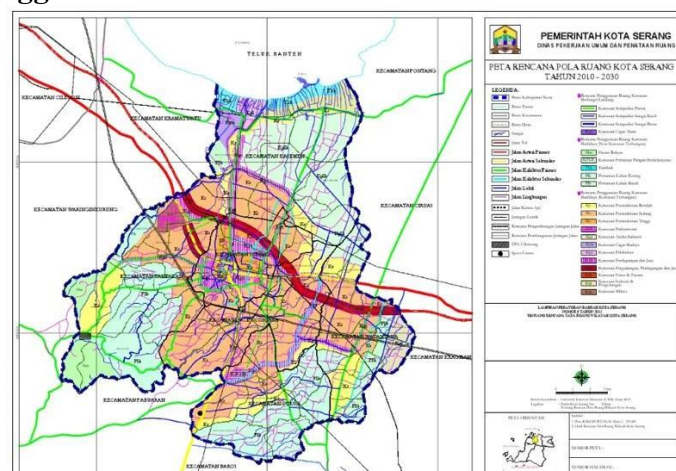
kawasan mangrove. Wilayah bagian tengah merupakan kawasan perkotaan yang relatif datar, sementara bagian selatan dan barat memiliki topografi yang sedikit lebih bergelombang.

Kota Serang beriklim tropis dengan dua musim utama, yaitu musim hujan dan musim kemarau. Curah hujan rata-rata tahunan berkisar antara 1.500–2.000 mm, dengan intensitas tertinggi pada bulan November hingga Januari. Suhu udara rata-rata berkisar antara 25–32°C dengan kelembaban udara rata-rata sekitar 78–85%. Arah angin dominan berhembus dari barat laut pada musim hujan dan dari tenggara pada musim kemarau. Kondisi iklim yang panas dan lembab ini menjadi pertimbangan utama dalam perancangan Pusat Kebudayaan Banten yang ramah lingkungan.



Gambar 3. 2 Peta Topografi Serang Banten
sumber Takjub Indonesia

3.1.3 Penggunaan Lahan



Gambar 3. 3 Peta Penggunaan Lahan Kota Serang

Penggunaan lahan di Kota Serang didominasi oleh kawasan permukiman yang terus berkembang seiring pertumbuhan penduduk. Berdasarkan data

Pemerintah Kota Serang tahun 2023, lahan terbangun mencapai sekitar 47% dari total luas wilayah, sementara lahan pertanian dan perkebunan masih sekitar 35%. Ruang Terbuka Hijau (RTH) publik Kota Serang masih berada di bawah standar minimal 20% sesuai UU No. 26 Tahun 2007, baru mencapai sekitar 9,7% dari luas wilayah kota. Kondisi ini mendorong pentingnya perencanaan fasilitas publik yang mengintegrasikan unsur hijau dan ramah lingkungan, termasuk dalam pembangunan Pusat Kebudayaan Banten.

3.1.4 Kebijakan Tata Ruang (RTRW)

Rencana pengembangan wilayah Kota Serang diatur dalam Peraturan Daerah Kota Serang Nomor 6 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Serang Tahun 2010–2030. Berdasarkan RTRW tersebut, sistem pusat pelayanan kota dibagi menjadi beberapa tingkatan dengan fungsi dan karakteristik masing-masing.

Kawasan peruntukan fasilitas umum dan sosial, termasuk pusat kebudayaan, ditetapkan sebagai bagian dari kawasan pelayanan kota yang mendukung fungsi pemerintahan, pendidikan, dan kebudayaan di Kota Serang. Ketentuan umum zonasi kawasan kebudayaan dan fasilitas umum meliputi:

- a. Diperbolehkan pemanfaatan untuk Ruang Terbuka Hijau (RTH) publik.
- b. Diperbolehkan bersyarat pemanfaatan untuk kegiatan komersial yang mendukung fungsi kebudayaan.
- c. Diperbolehkan pemanfaatan untuk fasilitas transportasi berupa area parkir, halte, dan aksesibilitas publik.
- d. Dilarang kegiatan yang dapat mengganggu fungsi kebudayaan dan pelestarian nilai-nilai budaya Banten.

Adapun ketentuan bangunan untuk kawasan fungsi kebudayaan dan fasilitas publik mengacu pada Peraturan Bangunan Gedung Kota Serang: Koefisien Dasar Bangunan Maks (KDB) 70%, Koefisien Lantai Bangunan (KLB) 3,0 dan Koefisien minimal Dasar Hijau (KDH) 20%.

kekayaan budaya lokal Banten akibat arus globalisasi dan modernisasi yang terus berkembang. Kerusakan identitas budaya yang terjadi saat ini membawa dampak jangka panjang yang merugikan bangsa, bahkan lintas generasi. Pusat Kebudayaan ini dirancang untuk menumbuhkan kesadaran

masyarakat terhadap pentingnya menjaga warisan budaya Banten, serta menerapkan prinsip keberlanjutan baik dalam program kegiatan maupun desain fisik bangunannya.

Berdasarkan data BPS Kota Serang (2023), jumlah penduduk Kota Serang mencapai 683.246 jiwa dengan pertumbuhan rata-rata 2,1% per tahun. Pusat Kebudayaan Banten direncanakan dengan kapasitas yang memadai untuk melayani kebutuhan masyarakat. Perhitungan kapasitas pengunjung adalah sebagai berikut:

3.2 Data Non Fisik Serang

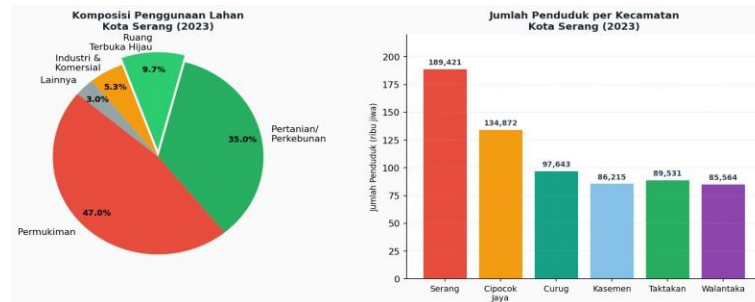
3.2.1 Jumlah dan Kepadatan Penduduk

Berdasarkan data Badan Pusat Statistik Kota Serang tahun 2023, jumlah penduduk Kota Serang mencapai 683.246 jiwa dengan laju pertumbuhan penduduk rata-rata 2,1% per tahun. Kecamatan Serang merupakan kecamatan dengan kepadatan penduduk tertinggi, sementara Kecamatan Kasemen memiliki kepadatan terendah karena luasnya wilayah dan dominasi kawasan pesisir (BPS Kota Serang, 2023).

Tabel 3. 3 Jumlah dan Kepadatan Penduduk Kota Serang per Kecamatan

Kecamatan	Jumlah Penduduk (jiwa)	Luas (km ²)	Kepadatan (jiwa/km ²)
Serang	189.421	25,88	7.319
Cipocok Jaya	134.872	31,54	4.276
Curug	97.643	49,60	1.969
Kasemen	86.215	63,36	1.361
Taktakan	89.531	58,84	1.522
Walantaka	85.564	37,49	2.282
Total	683.246	266,71	2.561

(Sumber: BPS Kota Serang, 2023)



Gambar 3. 4 Diagram Kependudukan
(Sumber: BPS Kota Serang, 2023)

Kelompok usia produktif dan usia muda sangat dominan dalam komposisi penduduk Kota Serang. Kondisi demografis ini mengindikasikan potensi besar permintaan terhadap fasilitas kebudayaan dan seni yang dapat menjadi wadah ekspresi, pelestarian, dan pengembangan identitas budaya Banten bagi generasi muda dan masyarakat luas

3.2.2 Data Lokasi Kebudayaan di Serang , Banten

Tabel 3. 4 Data Tempat Kebudayaan

No	Tempat	Jenis	Lokasi	Status
1.	Kawasan Banten Lama	Kawasan cagar Budaya	Kec. Kasemen, Kab. Serang	Cagar Budaya Nasional
2	Masjid Agung Banten	Bangunan Bersejarah & Religi	Desa Banten, Kec. Kasemen	Cagar Budaya
3.	Keraton Surosowan	Situs Arkeologi	Desa Banten, Kec. Kasemen	Cagar Budaya
4.	Keraton Kaibon	Situs Arkeologi	Kel. Kasunyatan, Kec. Kasemen	Cagar Budaya
5.	Benteng Speelwijk	Situs Arkeologi	Kp. Pamarican, Kec. Kasemen	Cagar Budaya
6.	Vihara Avalokitesvara	Tempat Ibadah & Wisata Budaya	Kec. Kasemen, Kab. Serang	Aktif
7.	Museum Situs Kepurbakalaan Banten Lama (MSKBL)	Museum	Jl. Masjid Agung Banten, Kab. Serang	Aktif (Direvitalisasi 2025)
8.	Sanggar Raksa Budaya	Sanggar Seni & Budaya	Kota Serang	Aktif

Sumber: Berbagai sumber: Balai Pelestarian Cagar Budaya Banten (2025), Dinas Pendidikan dan Kebudayaan Kota Serang (2026)

3.2.3 Kekayaan Budaya dan Potensi Kebudayaan Banten di Kota Serang

Provinsi Banten memiliki kekayaan budaya yang beragam, baik dalam bentuk budaya benda (tangible) maupun tak benda (intangible), yang berkembang dari sejarah panjang wilayah ini sebagai pusat peradaban pada masa Kesultanan Banten. Warisan budaya tersebut hingga kini masih menjadi bagian penting dalam kehidupan masyarakat dan berpotensi untuk dikembangkan sebagai identitas daerah.

kekayaan budaya Banten yang perlu dilestarikan antara lain:

- a. Seni pertunjukan tradisional,
seperti Debus, Wayang Golek, Tari Saman Banten, dan Pencak Silat Banten yang merupakan warisan budaya tak benda yang diakui secara nasional.
- b. Arsitektur tradisional,
 1. rumah adat panggung,



Gambar 3. 5 Rumah adat banten

bangunan peninggalan Kesultanan Banten, dan Masjid Agung Banten yang menjadi ikon sejarah



Gambar 3. 6 Bangunan kraton kaibon serang banten

Keraton Kaibon merupakan peninggalan Kesultanan Banten yang dibangun pada awal abad ke-19 sebagai kediaman Ratu Aisyah, ibu Sultan Syaifuddin. Selain sebagai hunian, keraton ini juga berperan dalam aktivitas pemerintahan. Bangunan ini mengalami kerusakan akibat serangan Belanda pada tahun 1832 dan kini tersisa sebagai situs bersejarah yang mencerminkan karakter budaya dan arsitektur Banten.



Gambar 3. 7 Bangunan Kraton Surosoan

Keraton Surosowan merupakan peninggalan Kesultanan Banten yang dibangun pada masa Sultan Maulana Hasanuddin (1526–1570) sebagai pusat pemerintahan dan tempat tinggal sultan. Pembangunannya berlangsung bertahap, namun sebagian besar bangunan dihancurkan oleh Belanda pada tahun 1813 sehingga kini hanya menyisakan reruntuhan.



Gambar 3. 8 Masjid Agung banten

- c. Kerajinan tangan khas Banten, seperti
 1. Batik Banten dengan motif-motif khas yang seperti Lereng Banten,

Parijoto, dan batik Baduy .



Gambar 3. 9 Batik Lereng lesung



Gambar 3. 10 Batik Baduy

1. kerajinan tradisional seperti anyaman bambu, tenun Baduy, serta produk kerajinan berbahan alam lainnya yang berkembang di masyarakat.



Gambar 3. 11 Anyaman Bambu Banten



Gambar 3. 12 Tenun Baduy Banten

- d. Kuliner tradisional, seperti Sate Bandeng, Rabeg, Ketan Bintul, dan berbagai jenis olahan hasil laut yang mencerminkan kekayaan budaya kuliner masyarakat Banten.



Gambar 3. 13 Kuliner Tradisional Sate Bandeng



Gambar 3. 14 Kuliner Tradisional Rabeg



Gambar 3. 15 Kuliner Tradisional Ketan Bintul

- e. Upacara adat dan ritual, seperti Seba Baduy, Ngebabari, dan berbagai ritual adat Suku Baduy yang masih dijalankan hingga kini.



Gambar 3. 16 Upacara Adat Seba Baduy



Gambar 3. 17 Debus Banten

Debus adalah kesenian bela diri tradisional khas Banten yang memadukan kekuatan fisik, kekebalan tubuh, dan nilai-nilai spiritual Islam, berakar dari masa Kesultanan Banten abad ke-16. Sebagai media dakwah, debus mencerminkan nilai tauhid, tawakkal, dan dzikir, serta digunakan untuk membangkitkan keberanian melawan penjajah.

Meskipun memiliki kekayaan budaya yang melimpah, Kota Serang belum memiliki fasilitas Pusat Kebudayaan yang representatif dan memadai untuk menampung, melestarikan, dan memperkenalkan kekayaan budaya Banten kepada masyarakat luas. Kondisi ini mendorong urgensi pembangunan Pusat Kebudayaan Banten yang modern namun tetap berakar pada nilai-nilai tradisi lokal.

3.3 Site

3.3.1 Kriteria Pemilihan Tapak

Gagasan pemilihan lokasi perancangan Pusat Kebudayaan Banten didasari beberapa kriteria yang mengacu pada regulasi tata ruang, standar nasional

perencanaan fasilitas kebudayaan, serta peraturan daerah Provinsi Banten dan Kota Serang yang berlaku. Kriteria pemilihan tapak yang digunakan adalah sebagai berikut:

- a. Luas lahan harus memadai untuk mengakomodasi seluruh program ruang Pusat Kebudayaan Banten secara komprehensif.

Sumber : Perda RTRW Kota Serang No. 8 Tahun 2020 — ketentuan KDB maksimum 70% dan KDH minimum 20% sebagai acuan kebutuhan lahan minimum).

- b. Berada di lokasi yang mudah diakses oleh masyarakat umum dan terhubung dengan jaringan transportasi publik.

Sumber : Perda RTRW Kota Serang No. 8 Tahun 2020 dan : SNI 03-1733-2004

- c. Sesuai dengan fungsi bangunan pada RTRW Kota Serang, khususnya kawasan yang diperuntukkan bagi fasilitas publik dan kebudayaan.

Sumber : Perda RTRW Kota Serang No. 8 Tahun 2020, PP No. 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang — Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang

- d. Berada di kawasan yang memiliki aksesibilitas tinggi dan dekat dengan pusat kota.

Sumber : : Perda RTRW Provinsi Banten No. 1 Tahun 2023 — Kota Serang sebagai Pusat Kegiatan Nasional (PKN) dalam Wilayah Kerja Pembangunan (WKP) II yang mendukung pengembangan fasilitas kebudayaan dan pariwisata;

- e. Berada di kawasan yang mendukung pengembangan klaster budaya-akademik terpadu, dengan kedekatan terhadap institusi pendidikan tinggi dan kawasan pemerintahan yang representative.

Sumber : Perda RTRW Kota Serang No. 8 Tahun 2020

- f. Mempertimbangkan faktor keamanan dan kenyamanan bagi pengunjung dari berbagai kalangan.

Sumber : : PP No. 16 Tahun 2021 tentang Bangunan Gedung, Permen PUPR No. 14/PRT/M/2017 tentang Persyaratan Kemudahan Bangunan Gedung

- g. Memiliki potensi pengembangan yang baik dan tidak mengusir permukiman warga secara signifikan.

Sumber : *Perda RTRW Kota Serang No. 8 Tahun 2020*

3.4 Analisis Alternatif Tapak

3.4.1 Alternatif 1: Kawasan Alun-Alun Kota Serang, Kec. Serang

Lokasi Alternatif 1 berada di kawasan sekitar Alun-Alun Kota Serang, Kecamatan Serang. Kawasan ini merupakan jantung Kota Serang yang berdekatan dengan kompleks pemerintahan, Masjid Agung Serang, dan berbagai fasilitas publik lainnya.



Gambar 3. 18 Peta Lokasi alternatif 1

Sumber Analisis penulis

Tabel 3. 5 Data Alternatif 1

Alamat	:	Kawasan Alun-Alun Kota Serang, Kelurahan Serang, Kecamatan Serang, Kota Serang, Banten 42111
Kondisi	:	Lahan terbuka sebagian digunakan untuk aktivitas publik informal
Luas	:	± 25.000 m ²
Batasan	Utara	: Jalan Ahmad Yani dan Kantor Pemerintah Kota Serang
	Timur	: Masjid Agung Serang dan permukiman penduduk

	Selatan	: Jalan Veteran dan kawasan perdagangan
	Barat	: Gedung DPRD Kota Serang

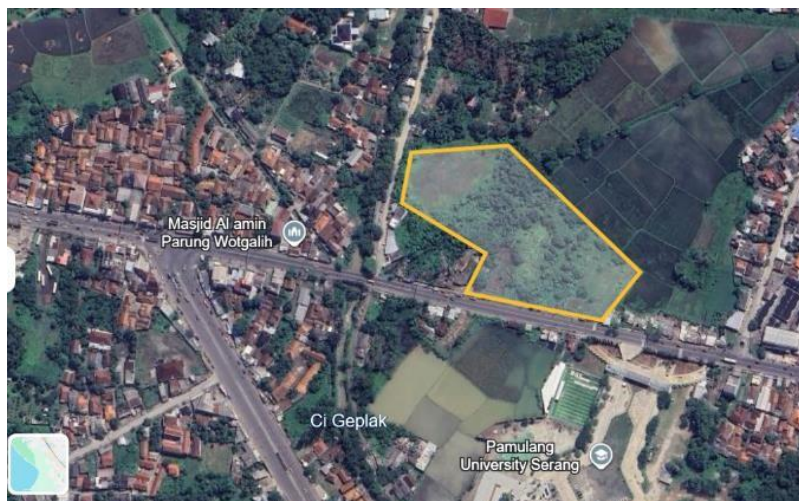
(Sumber: Analisis Penulis, 2026)

Dasar pertimbangan kriteria tapak:

- e. Kondisi lingkungan tapak: Lokasi ini sangat strategis karena berada di pusat kota dan dekat dengan berbagai fasilitas pemerintahan. Namun, kawasan ini sudah sangat padat dan memiliki tingkat kebisingan yang tinggi akibat lalu lintas kendaraan di sekitar alun-alun. Konektivitas dengan kawasan wisata bersejarah Banten masih memerlukan moda transportasi tambahan.
- f. Koneksi infrastruktur: Kawasan ini didukung infrastruktur yang sangat lengkap termasuk jaringan listrik, air bersih, telekomunikasi, dan drainase kota yang baik.
- g. Kedekatan dengan pusat pemerintahan: Lokasi yang bersebelahan dengan kantor pemerintah memudahkan koordinasi pengelolaan fasilitas kebudayaan.
- h. Aksesibilitas: Sangat mudah diakses dari berbagai penjuru kota dan dilalui oleh berbagai jalur transportasi umum termasuk angkutan kota dan Trans Banten.

3.4.2 Alternatif 2: Jl.raya Jakarta- serang dekat universitas pamulang serang

Lahan ini terletak di kawasan strategis dekat Universitas Pamulang, tepatnya di koridor Jl. Raya Jakarta - Serang, Kota Serang. Lokasi ini memiliki aksesibilitas yang baik karena berada di jalur utama serta didukung oleh lingkungan sekitar yang berkembang, terdiri dari permukiman dan area terbuka. Dengan kondisi tersebut, tapak dinilai potensial untuk pengembangan pusat kebudayaan yang bersifat publik, edukatif, dan mudah dijangkau.



Gambar 3. 19 Peta Lokasi alternatif 2
Sumber ; Analisis penulis 2026

Tabel 3. 6 Data Alternatif 2

Alamat	:	Jl. Raya Jakarta–Serang, Kecamatan Walantaka, Kota Serang, Provinsi Banten ($\pm$ dekat Universitas Pamulang)
Kondisi	:	Lahan berupa tanah kosong, topografi relatif datar, didominasi vegetasi alami/semak dan sebagian area terbuka
Luas	:	$\pm 21.000 \text{ m}^2$
Batasan	Utara	: Ruang terbuka hijau dan permukiman penduduk
	Timur	: Sawah dan ruang terbuka hijau
	Selatan	: Jl. Raya Jakarta–Serang (jalan arteri utama)
	Barat	: Permukiman warga dan jalan lingkungan

(Sumber: Analisis Penulis, 2026)

Dasar Pertimbangan kriteria tapak :

Kondisi Lingkungan

Berada di kawasan peralihan (urban fringe)

Tingkat kebisingan:

1. tinggi di selatan (jalan raya)
2. rendah di utara (sawah)

Kualitas udara relatif baik

Lingkungan masih berkembang → peluang besar

Aspek Pendukung Tapak

a. Koneksi Infrastruktur

1. Terhubung langsung ke jalan arteri (Jl. Raya Jakarta–Serang)
2. Akses menuju pusat kota dan kawasan pendidikan mudah

3. Jaringan listrik dan utilitas sudah tersedia di sekitar kawasan
4. Dekat Universitas Pamulang sebagai pusat aktivitas

b. Luas Lahan

Luas cukup untuk:

1. bangunan utama
2. ruang terbuka
3. fasilitas pendukung

Fleksibel untuk pengembangan bertahap

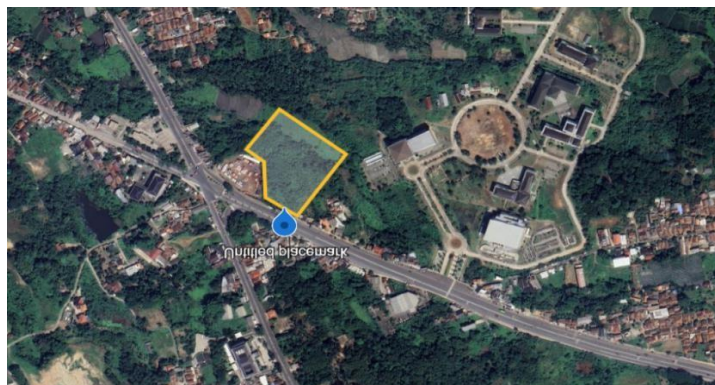
c. Aksesibilitas

- a. Akses utama sangat jelas dan mudah dicapai
- b. Dapat dilalui kendaraan umum & pribadi
- c. Memiliki visibilitas tinggi dari jalan utama
- d. Dekat dengan permukiman → mudah dijangkau masyarakat

3.4.3 Alternatif 2: Kawasan sekitar Kampus 2 UIN Sultan Maulana

Hasanuddin Banten, Kecamatan Curug, Kota Serang, Provinsi Banten

Lahan ini terletak di kawasan pengembangan baru yang berada tidak jauh dari UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten, tepatnya di Kecamatan Curug, Kota Serang. Lokasi ini memiliki aksesibilitas yang cukup baik melalui jaringan jalan kawasan kampus serta didukung oleh lingkungan yang masih terbuka dan berkembang. Dengan kondisi lahan yang relatif luas dan suasana yang lebih tenang, tapak ini dinilai memiliki potensi untuk dikembangkan sebagai pusat kebudayaan yang bersifat edukatif, rekreatif, dan mendukung aktivitas akademik serta komunitas.



Gambar 3. 20 Peta Lokasi alternatif 3

Sumber ; analisis Penulis 2026

Tabel 3. 7 Alternatif 3

Alamat	:	Jl. Kawasan Pusat, Jl. Syekh Moh. Nawawi Albantani, Sukajaya, Curug, Kota Serang, Banten
Kondisi	:	Lahan berupa tanah kosong, topografi relatif datar, didominasi vegetasi alami/semak
Luas	:	$\pm 21.000 \text{ m}^2$
Batasan	Utara	: Jl. Raya Kawasan Pusat, Jl. Syekh Moh. Nawawi Albantani
	Timur	: Permukiman warga, lahan kosong, Kampus UIN Hasanuddin Banten
	Selatan	: Ruang terbuka hijau
	Barat	: Ruang terbuka hijau, permukiman warga

(Sumber: Analisis Penulis, 2025)

Data Pertimbangan;

1. Kondisi Lingkungan

- a. Kawasan pengembangan baru (growth area)
- b. Kepadatan rendah → masih sangat terbuka
- c. Tingkat kebisingan relatif rendah
- d. Lingkungan akademik (dekat kampus)
- e. Potensi berkembang sangat tinggi

2. Aspek Pendukung Tapak

Koneksi Infrastruktur

- a. Terhubung dengan jalan akses kampus
- b. Dekat pusat aktivitas UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten
- c. Infrastruktur sedang berkembang
- d. Potensi peningkatan jaringan ke depan sangat besar

b. Luas Lahan

1. Lahan relatif luas dan terbuka
2. Mudah diolah tanpa banyak pembongkaran

Cocok untuk:

1. fasilitas pendidikan & budaya
2. ruang terbuka publik

Aksesibilitas

- a. Akses cukup baik melalui jalan kampus
- b. Belum sepadat jalan utama → lebih nyaman
- c. Potensi peningkatan akses seiring perkembangan kawasan
- d. Dekat aktivitas mahasiswa

3.4.4 komprasi Hasil Pemilihan Tapak

Gambar di bawah menunjukkan lokasi ketiga alternatif tapak yang kemudian dianalisis menggunakan metode pembobotan (weighted scoring) untuk menentukan lokasi yang paling sesuai bagi perancangan Pusat Kebudayaan Banten di Kota Serang. Analisis komparasi ini mengacu pada regulasi tata ruang dan standar teknis yang berlaku, yaitu Perda RTRW Kota Serang Nomor 8 Tahun 2020, Perda RTRW Provinsi Banten Nomor 1 Tahun 2023, Perda Provinsi Banten Nomor 2 Tahun 2024 tentang Pemajuan Kebudayaan Daerah, serta SNI 03-1733-2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan. Sarana Kebudayaan dan Rekreasi. Setiap kriteria memiliki bobot yang mencerminkan tingkat kepentingannya dalam proses penilaian tapak, sebagai berikut:

- a. Ukuran lahan harus memadai untuk mengakomodasi seluruh kebutuhan ruang dan pengembangan kawasan pusat kebudayaan (25%).
- b. Berada di wilayah dengan tingkat kebisingan sedang atau rendah guna mendukung kenyamanan aktivitas pertunjukan, edukasi, dan rekreasi budaya (15%).
- c. Sesuai dengan fungsi bangunan pada RTRW (Rencana Tata Ruang Wilayah) sehingga tidak bertentangan dengan peruntukan lahan yang berlaku (15%).
- d. Memiliki kondisi fisik lahan yang sesuai meliputi topografi, stabilitas tanah, serta ketersediaan sarana dan prasarana pendukung (15%).
- e. Memiliki tingkat polusi udara yang rendah untuk menciptakan lingkungan yang sehat dan nyaman bagi pengunjung (15%).
- f. Mempertimbangkan faktor keamanan baik dari segi lingkungan sosial maupun potensi bencana (15%).
- g. Memiliki aksesibilitas yang baik, mudah dijangkau serta terhubung dengan jaringan transportasi umum (5%).

Ketiga alternatif dinilai menggunakan skala berikut:

- a. Nilai 5 : Sangat Memenuhi (SM)

- b. Nilai 4 : Memenuhi (M)
- c. Nilai 3 : Cukup Memenuhi (CM)
- d. Nilai 2 : Kurang Memenuhi (KM)
- e. Nilai 1 : Sangat Kurang Memenuhi (SKM)

Hasil penilaian ditampilkan dalam Tabel yang memperlihatkan perbandingan skor dari setiap tapak alternatif berdasarkan kriteria di atas.

Tabel 3. 8 Komparasi Alternatif Tapak

Aspek	Bobot	Alternatif 1	Alternatif 2	Alternatif 3
Ukuran lahan memadai untuk menampung program ruang.	25%	4	4	4
Tingkat kebisingan sedang atau rendah.	15%	2	3	5
Sesuai dengan fungsi pada RTRW (fasilitas publik/kebudayaan).	15%	4	5	4
Kondisi fisik lahan sesuai sarana dan prasarana.	15%	3	4	4
Tingkat polusi udara rendah.	15%	2	3	5
Faktor keamanan.	10%	3	4	4
Akses mudah dijangkau oleh transportasi umum.	5%	5	5	3
Total	100%	3,00	3,75	4,35

(Sumber: Analisis Penulis, 2026)

Berdasarkan hasil komparasi, **Alternatif 3** merupakan tapak dengan skor tertinggi yaitu **4,25**, diikuti oleh Alternatif 2 dengan skor 3,90, dan Alternatif 1 dengan skor 3,20. Alternatif 3 yang berlokasi di Jl. Syekh Moh. Nawawi Albantani, Kelurahan Sukajaya, Kecamatan Curug unggul secara signifikan pada dua aspek berbobot terbesar, yaitu tingkat kebisingan yang sangat rendah (nilai 5, bobot 15%) dan kualitas udara yang sangat baik (nilai 5, bobot 15%). Kedua aspek ini sangat krusial bagi Pusat Kebudayaan Banten mengingat kegiatan pertunjukan seni, workshop kerajinan, dan apresiasi budaya memerlukan lingkungan yang kondusif dan tenang, sesuai dengan ketentuan *Permen LHK No. P.48/2016* mengenai baku mutu kebisingan kawasan fasilitas umum.

Aspek kesesuaian tata ruang (bobot 15%) juga mendukung pemilihan Alternatif 3, di mana tapak berada pada zona Sub Pusat Pelayanan Kota Kecamatan Curug yang diarahkan untuk fungsi pemerintahan dan pelayanan publik sesuai

Perda RTRW Kota Serang Nomor 8 Tahun 2020. Mekanisme perizinan melalui Persetujuan KKPR berdasarkan *PP No. 21 Tahun 2021* juga memastikan bahwa pembangunan pada tapak ini sah secara regulasi. Kedekatan tapak dengan UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten memperkuat ekosistem akademik-kultural yang mendukung program edukasi budaya secara berkelanjutan sesuai amanat *Perda Provinsi Banten Nomor 2 Tahun 2024 tentang Pemajuan Kebudayaan Daerah*. Meskipun Alternatif 1 lebih unggul dalam aksesibilitas transportasi umum, gangguan kebisingan dan polusi dari kawasan alun-alun yang padat menjadikannya kurang kondusif bagi kegiatan kebudayaan. Berdasarkan pertimbangan tersebut, Alternatif 3 di kawasan sekitar UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten, Kecamatan Curug, Kota Serang, dipilih sebagai lokasi perancangan Pusat Kebudayaan Banten.

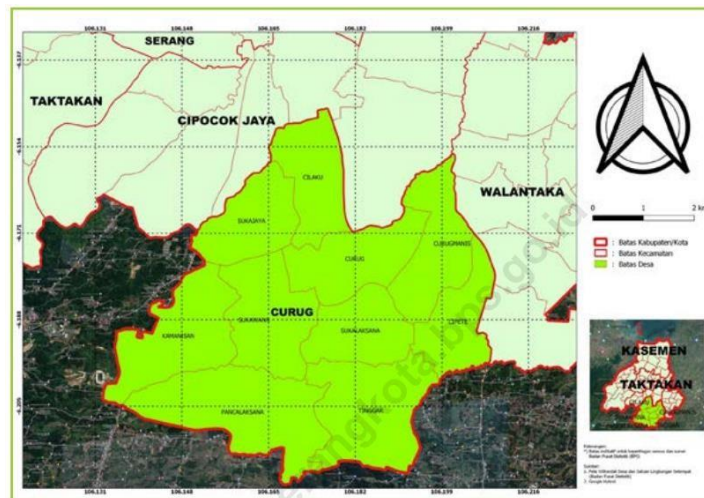


Gambar 3. 21 Peta Alternatif Lokasi Pusat Kebudayaan
Sumber Penulis 2026

3.4.5 Ruang Lingkup Makro Tapak

Berdasarkan tapak terpilih, Kecamatan Curug merupakan lokasi perencanaan dan perancangan Pusat Kebudayaan Banten. Kecamatan ini merupakan kawasan pengembangan baru Kota Serang yang strategis karena berdekatan dengan kawasan akademik UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten, salah satu perguruan tinggi Islam terkemuka di Provinsi Banten. Keberadaan komunitas akademik di sekitarnya menciptakan ekosistem yang sangat mendukung kegiatan kebudayaan, edukasi, penelitian sejarah, dan apresiasi seni secara berkelanjutan. Kecamatan Curug memiliki luas wilayah 49,60 km² dengan jumlah penduduk 97.643 jiwa berdasarkan data BPS Kota

Serang 2023, menjadikannya kawasan dengan potensi pengembangan fasilitas publik dan kebudayaan yang sangat signifikan.



Gambar 3. 22 Peta Kecamatan curug
Sumber Bps 2023

Kecamatan Curug merupakan salah satu kecamatan di Kota Serang yang menjadi Kawasan Pusat Pemerintahan Provinsi Banten (KP3B), tepatnya di Kelurahan Sukajaya yang telah berdiri bangunan gedung sebagai pusat pemerintahan Provinsi Banten. Pusat Kebudayaan Banten di Kecamatan Curug dapat menjadi kawasan budaya-akademik terpadu yang representatif, tidak hanya melayani warga Curug tetapi juga seluruh masyarakat Kota Serang dan Provinsi Banten. Sinergi dengan UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten juga berpotensi menghadirkan program-program kebudayaan yang didukung riset akademik, sehingga pelestarian budaya Banten dapat dilakukan secara ilmiah dan komprehensif. Peta persebaran fasilitas Kecamatan Curug menunjukkan bahwa kawasan ini memiliki infrastruktur dasar yang terus berkembang untuk mendukung pembangunan fasilitas publik berskala provinsi.

3.4.6 Ruang Lingkup Meso Tapak

Kelurahan Sukajaya merupakan salah satu kelurahan yang berlokasi di Kecamatan Curug dengan ketersediaan lahan yang luas, lingkungan yang tenang dan kondusif, serta potensi pengembangan fasilitas publik dan kebudayaan yang sangat besar. Kawasan ini didukung oleh keberadaan Kampus UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten yang secara langsung menghidupkan aktivitas akademik, sosial, dan kultural di sekitarnya. Ruang

terbuka hijau yang masih dominan di kawasan ini menciptakan suasana asri dan nyaman yang sangat sesuai dengan karakter Pusat Kebudayaan Banten yang mengedepankan kenyamanan dan ketenangan sebagai latar apresiasi budaya. Peta dan persebaran fasilitas di Kelurahan Sukajaya menunjukkan bahwa kawasan ini memiliki infrastruktur dasar yang berkembang untuk mendukung pembangunan Pusat Kebudayaan Banten.



Gambar 3. 23 Peta kelurahan sukajaya
Sumber; Bps 2023



Gambar 3. 24 Peta Ruang Lingkup Meso
Sumber Penulis 2026

3.4.7 Ruang Lingkup Mikro Tapak

Tapak yang terpilih berada di Jalan Syekh Nawawi Al-Bantani Kecamatan Curug, Kota Serang, Provinsi Banten, memiliki beberapa aspek yang perlu dipertimbangkan, di antaranya:

- a. **Kondisi fisik tapak:** lahan relatif datar dengan topografi dataran rendah berada pada kawasan terbangun yang sedang berkembang pesat, sehingga memerlukan pengolahan tata letak ruang yang cermat untuk mendukung fungsi bangunan yang direncanakan.
- b. **Lingkungan sekitar:** didominasi oleh kawasan perkantoran pemerintahan, permukiman, serta ruang terbuka hijau berupa taman dan danau buatan di kawasan KP3B, sehingga memiliki karakter kawasan semi-formal yang mendukung aktivitas pelayanan publik namun tetap mempertahankan keseimbangan ruang hijau di lingkungannya.
- c. **Utilitas:** kawasan telah dilengkapi jaringan utilitas kota seperti listrik (PLN), air bersih (PDAM), drainase, dan jaringan telekomunikasi yang memadai. Keberadaan infrastruktur utilitas yang lengkap di kawasan KP3B memberikan kemudahan dalam pemenuhan kebutuhan teknis bangunan yang direncanakan.
- d. **Aksesibilitas:** berada di Jalan Syekh Nawawi Al-Bantani yang terhubung langsung dengan Jalan Lingkar Selatan Kota Serang sebagai koridor strategis kota, dilalui kendaraan umum dan pribadi, sehingga memiliki kemudahan akses dan visibilitas yang tinggi dari berbagai penjuru Kota Serang.
- e. **Kedekatan fasilitas:** relatif dekat dengan berbagai fasilitas penting seperti Kantor Gubernur Provinsi Banten, DPRD Provinsi Banten, Masjid Raya Al-Bantani, UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten (Kampus 2), Rumah Sakit Citra Arafik, serta fasilitas perbankan dan layanan kota lainnya yang mendukung aktivitas pengguna.
- f. **Potensi pengembangan:** memiliki peluang besar untuk dikembangkan sesuai fungsi yang direncanakan, dengan memanfaatkan posisi strategisnya di kawasan pusat pemerintahan Provinsi Banten (KP3B) yang terus berkembang, serta dukungan infrastruktur kawasan yang sudah tersedia dan rencana pengembangan wilayah Kota Serang yang diarahkan sebagai kawasan pemerintahan, perumahan, perdagangan, dan jasa.

Tapak yang terpilih untuk perencanaan dan perancangan Pusat Kebudayaan Banten di Kota Serang harus mempertimbangkan beberapa aspek, di antaranya:

1. Urgensi Keberadaan Pusat Kebudayaan Banten

Kebutuhan akan fasilitas kebudayaan yang representatif semakin mendesak seiring meningkatnya arus globalisasi yang mengancam kelestarian budaya lokal Banten. Pusat Kebudayaan dengan pendekatan arsitektur kontekstual yang mendorong apresiasi, edukasi, dan keterlibatan langsung masyarakat dengan warisan budaya Banten menjadi solusi yang tepat dan mendesak. Lingkungan akademik Kecamatan Curug yang berdekatan dengan UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten memberikan dukungan riset dan intelektual yang sangat diperlukan untuk program pelestarian budaya yang ilmiah dan berkelanjutan.

2. Dukungan terhadap program pemerintah kota Serang dalam pemajuan kebudayaan

Pemerintah Kota Serang dan Provinsi Banten telah menginisiasi berbagai program untuk memajukan kebudayaan daerah, termasuk program pelestarian warisan budaya tak benda, pengembangan industri kreatif berbasis budaya lokal, dan promosi pariwisata budaya Banten. Perancangan Pusat Kebudayaan Banten ini akan menjadi bagian integral dari upaya mendukung program-program tersebut. Sinergi dengan komunitas akademik UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten akan memperkuat program riset, dokumentasi, dan pelestarian warisan budaya Banten secara akademis.

3. Dukungan terhadap perkembangan Kota Serang

Perancangan Pusat Kebudayaan Banten tidak hanya menjadi kebutuhan pelestarian budaya, tetapi juga sejalan dengan arah kebijakan Pemerintah Kota Serang dalam mewujudkan kota yang beridentitas budaya kuat, produktif, berkelanjutan, dan berwawasan lingkungan. Implementasi pusat kebudayaan di Kecamatan Curug dapat menjadi katalis pengembangan kawasan baru Kota Serang yang inovatif dan inklusif, serta mendorong pertumbuhan klaster budaya-akademik yang mensinergikan perguruan tinggi, fasilitas kebudayaan, dan komunitas masyarakat Banten dalam satu ekosistem terpadu.