

BAB III

TINJAUAN LOKASI

3.1 Tinjauan Pantai Indah Kapuk

Kawasan Pantai Indah Kapuk (PIK) merupakan kawasan pengembangan kota terencana (*planned township*) yang terletak di wilayah pesisir utara Jakarta dan sebagian wilayah Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten. Kawasan ini dikembangkan sebagai kawasan hunian dan komersial terpadu yang dilengkapi dengan berbagai fasilitas publik, rekreasi, serta pusat kegiatan ekonomi. Pengembangan Pantai Indah Kapuk dimulai pada akhir tahun 1980-an oleh pengembang properti Agung Sedayu Group dan terus berkembang hingga saat ini sebagai salah satu kawasan perkotaan modern di wilayah metropolitan Jakarta.

Seiring dengan perkembangan wilayah metropolitan Jakarta yang semakin pesat, kawasan Pantai Indah Kapuk mengalami perluasan melalui pengembangan kawasan Pantai Indah Kapuk 2 (PIK 2) yang berlokasi di Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang. Kawasan ini dirancang sebagai kawasan *waterfront development* yang memanfaatkan potensi kawasan pesisir sebagai ruang rekreasi dan pariwisata sekaligus sebagai kawasan pengembangan ekonomi baru di wilayah utara Jakarta. Konsep pengembangan kawasan pesisir tersebut sejalan dengan arah pengembangan wilayah pesisir utara Jakarta dan Tangerang yang diarahkan untuk kegiatan pariwisata, rekreasi, serta pengembangan kawasan perkotaan baru.

Selain memiliki potensi pengembangan kawasan yang luas, Pantai Indah Kapuk juga didukung oleh jaringan infrastruktur transportasi yang cukup baik. Kawasan ini memiliki akses yang relatif dekat dengan Bandara Internasional Soekarno–Hatta serta terhubung dengan jaringan jalan tol regional seperti Jalan Tol Prof. Dr. Sedyatmo yang menghubungkan wilayah Jakarta dengan bandara. Selain itu, rencana pengembangan infrastruktur baru seperti Jalan Tol Kataraja juga diproyeksikan dapat meningkatkan konektivitas kawasan Pantai Indah Kapuk dengan wilayah Tangerang dan sekitarnya.

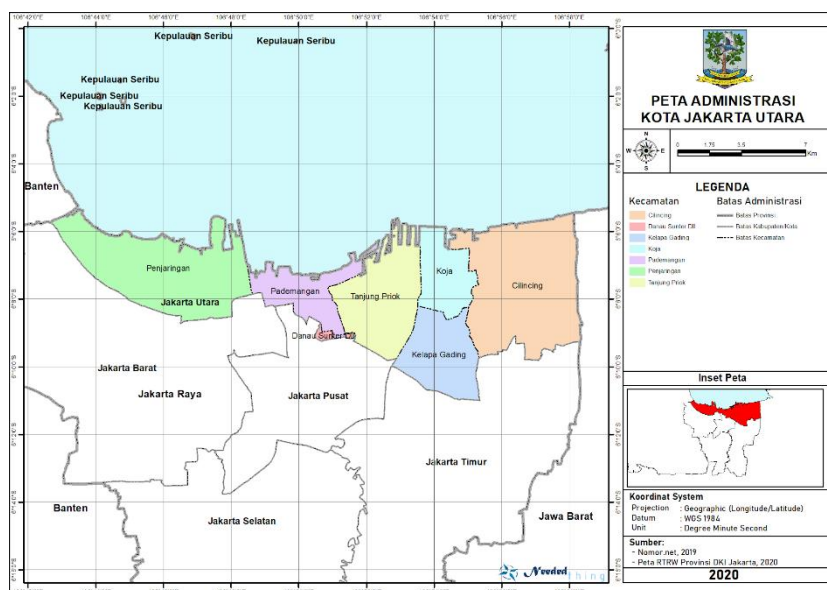
Dengan karakter kawasan pesisir, ketersediaan lahan yang relatif luas, serta aksesibilitas yang baik terhadap jaringan transportasi, kawasan Pantai Indah Kapuk memiliki potensi untuk dikembangkan sebagai lokasi berbagai fasilitas berskala besar, termasuk fasilitas rekreasi dan olahraga otomotif.

3.1.1 Kondisi Administratif

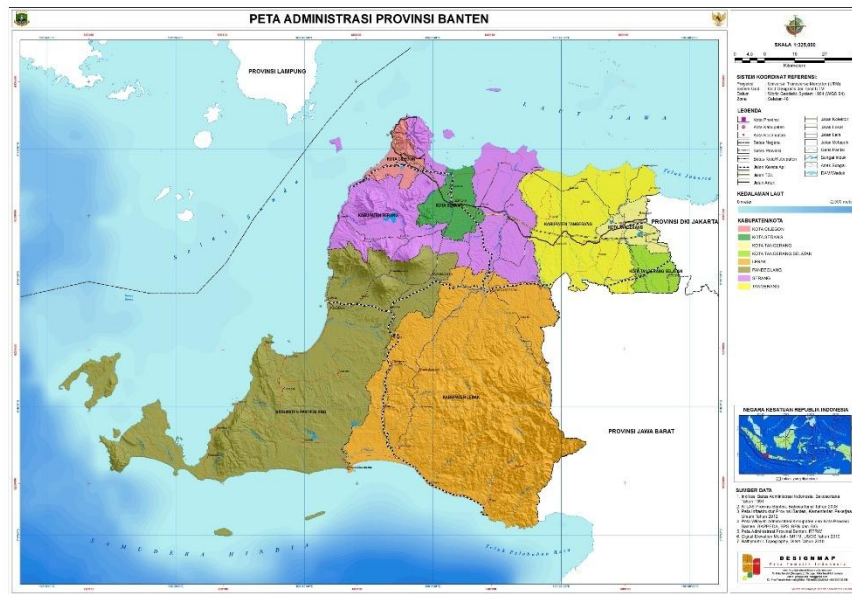
Secara administratif, kawasan Pantai Indah Kapuk (PIK) berada pada dua wilayah pemerintahan, yaitu Provinsi DKI Jakarta dan Provinsi Banten. Kawasan Pantai Indah Kapuk tahap awal terletak di wilayah Kecamatan Penjaringan, Kota Administrasi Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta. Sementara itu, pengembangan kawasan Pantai Indah Kapuk 2 (PIK 2) secara administratif berada di wilayah Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten. Pengembangan kawasan yang melintasi dua wilayah administratif ini merupakan bagian dari perluasan kawasan perkotaan di wilayah metropolitan Jabodetabek yang terus berkembang ke arah barat.

Pada wilayah Jakarta Utara, kawasan Pantai Indah Kapuk mencakup beberapa kelurahan seperti Kamal Muara, Kapuk Muara, dan Pejagalan. Sementara itu, kawasan PIK 2 di Kabupaten Tangerang berada di beberapa desa di Kecamatan Kosambi, antara lain Desa Dadap, Kosambi Timur, Kosambi Barat, Rawa Burung, dan Salembaran Jaya yang berada di kawasan pesisir utara Kabupaten Tangerang.

Kawasan pengembangan Pantai Indah Kapuk 2 memiliki luas sekitar 2.650 hektar dan direncanakan sebagai kawasan kota mandiri dengan fungsi hunian, komersial, pariwisata, serta fasilitas rekreasi. Pengaturan pemanfaatan ruang kawasan ini mengacu pada Perda DKI Jakarta No. 1 Tahun 2012 tentang RTRW DKI Jakarta 2030 serta Perda Kabupaten Tangerang No. 9 Tahun 2020 tentang RTRW Kabupaten Tangerang 2020–2040.



Gambar 3. 1Peta Jakarta Utara
(Sumber: *neededthing.wordpress.com*, 2020)



Gambar 3. 2 Peta Provinsi Banten
(Sumber: petatematikindo.wordpress.com)

3.1.2 Kondisi Geografi

Secara astronomis, kawasan Pantai Indah Kapuk 2 berada pada koordinat sekitar 6°02'–6°04' Lintang Selatan dan 106°40'–106°43' Bujur Timur. Posisi geografis tersebut menempatkan kawasan ini pada wilayah pesisir utara Pulau Jawa yang memiliki karakter lingkungan pesisir dengan topografi relatif datar serta kedekatan dengan kawasan perairan Laut Jawa.

Adapun batas wilayah kawasan Pantai Indah Kapuk 2 secara geografis adalah sebagai berikut:

- Sebelah Utara: Laut Jawa.
- Sebelah Selatan: Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang.
- Sebelah Barat: Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang.
- Sebelah Timur: Wilayah pesisir Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara (termasuk kawasan Pantai Indah Kapuk).

3.1.3 Kondisi Topografi

Berdasarkan data wilayah pesisir Kabupaten Tangerang, kondisi topografi pada kawasan ini memiliki ketinggian lahan yang berkisar antara 0–3 mdpl dengan kemiringan lahan yang relatif landai, yaitu sekitar 0–2%.

3.2 Kriteria Pemilihan Tapak

Adapun kriteria pemilihan tapak secara subjektif dalam perancangan ini meliputi beberapa aspek sebagai berikut:

- Ketersediaan lahan yang luas
Ketersediaan lahan kosong yang relatif luas serta didukung oleh kondisi jalan utama yang memiliki kapasitas dan lebar yang memadai menjadi faktor yang mendukung perancangan fasilitas *Drifting hub*.
- Aksesibilitas yang baik
Kawasan yang mudah diakses melalui beberapa jalan utama dan jalan tol.
- Jauh dari Kawasan pemukiman yang padat
Kondisi kawasan yang tidak berdekatan langsung dengan permukiman padat dapat meminimalkan gangguan terhadap lingkungan sekitar.
- Memiliki potensi pengembangan kawasan
Tapak yang berada pada kawasan yang sedang berkembang memiliki potensi untuk mendukung kegiatan rekreasi, pariwisata, serta aktivitas ekonomi yang dapat meningkatkan daya tarik kawasan.
- Memiliki potensi visual yang baik
Tapak yang berada pada kawasan dengan potensi lanskap yang menarik, seperti kawasan pesisir pantai.