

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pengembangan kawasan Pantai Indah Kapuk 2 (PIK 2) di pesisir utara Kabupaten Tangerang direncanakan sebagai kawasan wisata terpadu berskala besar yang terintegrasi dengan pengembangan pariwisata pesisir metropolitan Jakarta. Pengembangan kawasan ini menjadi bagian dari perluasan kawasan pesisir utara yang ditetapkan dalam proyek pengembangan kawasan prioritas nasional sejak 2024 dengan luasan ribuan hektare dan investasi puluhan triliun rupiah, sehingga diarahkan sebagai destinasi wisata dan hunian pesisir berskala internasional. Namun, hingga saat ini pengembangan fasilitas wisata di PIK 2 masih didominasi oleh wisata rekreasi harian, kuliner, dan komersial, sementara fasilitas akomodasi jangka panjang berupa resort tepi pantai masih sangat terbatas. Kondisi tersebut menunjukkan adanya kesenjangan antara target pengembangan kawasan wisata berskala besar dengan ketersediaan fasilitas akomodasi pesisir yang mampu menampung wisatawan jangka panjang.

Di sisi lain, pembangunan kawasan wisata pesisir di wilayah utara Jakarta dan sekitarnya tidak dapat dilepaskan dari persoalan lingkungan pesisir yang bersifat regional. Kawasan pesisir Teluk Jakarta diketahui mengalami kerentanan tinggi terhadap banjir rob akibat kombinasi kenaikan muka air laut, penurunan muka tanah, serta degradasi ekosistem pesisir. Penelitian Jayawiguna (2024) menunjukkan bahwa wilayah pesisir timur Teluk Jakarta, termasuk kawasan pesisir Banten dan Jakarta Utara, mengalami peningkatan frekuensi banjir rob yang berdampak pada kerusakan infrastruktur dan kerugian ekonomi masyarakat hingga puluhan miliar rupiah per tahun. Penelitian tersebut juga menunjukkan bahwa dalam kurun waktu 1976–2018 sekitar 55% ekosistem mangrove di pesisir Teluk Jakarta telah mengalami perubahan fungsi menjadi tambak dan permukiman, yang berkontribusi terhadap meningkatnya kerentanan pesisir terhadap banjir rob dan abrasi.

Dengan demikian, perancangan beach resort di Pantai Pasir Putih PIK 2 tidak hanya berkaitan dengan penyediaan fasilitas wisata pesisir, tetapi juga harus mempertimbangkan

strategi adaptasi terhadap risiko lingkungan pesisir yang semakin kompleks. Pendekatan Blue-Green Infrastructure menjadi relevan karena mengintegrasikan sistem ekologi pesisir seperti vegetasi pantai, ruang resapan, sistem air, dan lanskap adaptif untuk meningkatkan ketahanan kawasan terhadap banjir rob, abrasi, serta perubahan iklim. Pendekatan ini memungkinkan perancangan resort yang tidak hanya berorientasi pada pariwisata, tetapi juga berfungsi sebagai bagian dari sistem adaptasi lingkungan pesisir secara berkelanjutan.



Gambar 1. 1 Masterplan PIK 2

Sumber: <https://pik2-asg.com/>

1.2 Tujuan dan Sasaran

1.2.1 Tujuan

Menyusun landasan konseptual perencanaan dan perancangan agar mendapatkan rancangan desain Beach Resort di Pantai Pasir Putih PIK 2 yang ideal dengan mengintegrasikan aspek fungsional rekreasi dan kenyamanan termal melalui pendekatan *Blue-Green Infrastructure* (BGI) yang berkelanjutan.

1.2.1 Sasaran

Sasaran dari penyusunan proposal ini adalah memperoleh persetujuan judul Tugas Akhir serta menentukan arah dan batasan awal perancangan beach resort di Pantai Pasir Putih PIK 2 dengan pendekatan Blue-Green Infrastructure sebagai dasar dalam penyusunan Laporan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A).

1.3 Manfaat

1.3.1 Subyektif

Bagi penulis, perancangan ini menjadi sarana penerapan pengetahuan arsitektur dalam merespons permasalahan nyata pada kawasan pesisir, khususnya terkait kebutuhan fasilitas akomodasi wisata yang berkelanjutan serta tantangan lingkungan pesisir seperti banjir rob dan degradasi ekosistem. Selain itu, perancangan ini juga menjadi media eksplorasi penerapan pendekatan *Blue-Green Infrastructure* dalam desain arsitektur resort sebagai strategi adaptasi terhadap perubahan iklim dan peningkatan ketahanan kawasan pesisir.

1.3.2 Obyektif

Manfaat dari perancangan ini adalah sebagai berikut:

1. Menghasilkan konsep dan rancangan beach resort di Pantai Pasir Putih PIK 2 yang mampu mendukung pengembangan kawasan sebagai destinasi wisata pesisir berskala internasional serta menyediakan fasilitas akomodasi jangka panjang bagi wisatawan.
2. Memberikan alternatif desain resort pesisir yang mengintegrasikan pendekatan *Blue-Green Infrastructure* melalui pengelolaan air, ruang terbuka hijau, dan lanskap adaptif sebagai upaya meningkatkan kualitas ekologis dan ketahanan lingkungan pesisir.
3. Menjadi referensi perancangan arsitektur wisata pesisir yang responsif terhadap isu lingkungan regional seperti banjir rob, abrasi, dan perubahan iklim, khususnya pada kawasan pesisir utara Jakarta–Tangerang.

1.4 Ruang Lingkup

Pembahasan dalam perancangan ini difokuskan pada aspek disiplin ilmu arsitektur yang berkaitan dengan perancangan beach resort di kawasan Pantai Pasir Putih PIK 2, Kabupaten Tangerang, dengan pendekatan *Blue-Green Infrastructure*, meliputi perencanaan tata massa, fungsi dan program ruang, hubungan bangunan dengan lanskap pesisir, serta strategi desain yang responsif terhadap kondisi lingkungan pantai. Kajian perancangan juga mencakup integrasi elemen air, ruang terbuka hijau, dan sistem lanskap adaptif sebagai bagian dari upaya peningkatan kualitas ekologis dan ketahanan kawasan terhadap risiko banjir rob dan perubahan iklim. Referensi dari luar bidang arsitektur, seperti kajian lingkungan pesisir, pariwisata, dan pengelolaan sumber daya air, digunakan sebagai penunjang dalam merumuskan konsep perancangan yang menjadi dasar transformasi ke dalam desain arsitektur.

1.5 Metode Pembahasan

1.5.1 Metode Deskriptif

Metode yang digunakan dalam perancangan ini dilakukan melalui pengumpulan data primer dan data sekunder. Data yang dihimpun meliputi kondisi fisik dan nonfisik tapak serta berbagai literatur yang relevan dengan studi perencanaan dan perancangan, yang kemudian menjadi dasar dalam penyusunan konsep dan pengembangan desain.

1.5.2 Metode Dokumentatif

Metode dokumentatif dilakukan dengan mengumpulkan dan mengkaji berbagai dokumen yang berkaitan dengan objek perencanaan dan perancangan, seperti peta kawasan, rencana tata ruang, data kebijakan, standar perancangan, serta literatur berupa buku, jurnal, dan laporan penelitian yang relevan. Dokumentasi visual seperti foto kondisi tapak dan lingkungan sekitar juga digunakan untuk memahami karakter fisik kawasan. Data dan dokumen tersebut kemudian dianalisis sebagai dasar dalam merumuskan konsep dan strategi perancangan arsitektur.

1.5.3 Metode Komparatif

Metode komparatif dilakukan dengan membandingkan beberapa preseden atau objek sejenis yang relevan dengan perancangan beach resort, baik dari segi fungsi, tata massa, konsep desain, maupun penerapan pendekatan lingkungan.

1.6 Sistematika Pembahasan

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini memuat latar belakang perancangan, tujuan dan manfaat, ruang lingkup pembahasan, serta sistematika penulisan yang digunakan dalam penyusunan proposal.

BAB II STUDI LITERATUR

Bab ini berisi kajian teori dan referensi yang berkaitan dengan perancangan beach resort, kawasan wisata pesisir, serta konsep pendekatan *Blue-Green Infrastructure* yang menjadi dasar dalam pengembangan konsep perancangan.

BAB III TINJAUAN UMUM LOKASI

Bab ini menguraikan data fisik dan nonfisik terkait lokasi perencanaan di kawasan Pantai Pasir Putih PIK 2, meliputi kondisi geografis, topografi, lingkungan sekitar, serta potensi dan permasalahan kawasan yang akan dianalisis sebagai dasar perancangan

1.7 Alur Pikir

LATAR BELAKANG

Aktualitas

- PIK 2 dikembangkan sebagai kawasan wisata pesisir terpadu skala besar di utara Kabupaten Tangerang.
- Fasilitas wisata yang ada masih didominasi rekreasi harian, sementara akomodasi resort pantai masih terbatas.

Urgensi

- Diperlukan fasilitas resort yang mendukung aktivitas wisata jangka panjang di kawasan pesisir.
- Kawasan pesisir Teluk Jakarta memiliki kerentanan terhadap banjir rob dan degradasi lingkungan sehingga memerlukan pendekatan perancangan yang adaptif.

Originalitas

- Perancangan beach resort di Pantai Pasir Putih PIK 2 dengan pendekatan Blue-Green Infrastructure diusulkan sebagai solusi penyediaan fasilitas wisata pesisir yang sekaligus responsif terhadap kondisi lingkungan dan keberlanjutan kawasan.

Tujuan

Sebagai acuan dalam menyusun dan mendapatkan Landasan Program Perancangan Beach Resort di Pantai Pasir Putih PIK 2 dengan Pendekatan Blue-Green Infrastructure.

Ruang Lingkup

Melakukan perencanaan dan perancangan Beach Resort di Pantai Pasir Putih PIK 2 dengan Pendekatan Blue-Green Infrastructure ditinjau dari disiplin ilmu arsitektur.

Studi Pustaka

- Tinjauan Umum Resort
- Tinjauan Umum Beach Resort
- Tinjauan Umum Blue-Green Infrastructure
- Tinjauan Lokasi

Studi Preseden

- Putri Duyung Ancol
- Nihi Sumba Resort
- Apurva Kempinski Bali

Data dan studi pustaka menjadi dasar perumusan masalah dan masukan untuk perencanaan beach resort di Pantai Pasir Putih PIK 2 dengan pendekatan Blue-Green Infrastructure.

LANDASAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN BEACH RESORT DI PANTAI PASIR PUTIH PIK 2 DENGAN PENDEKATAN BLUE-GREEN INFRASTRUCTURE